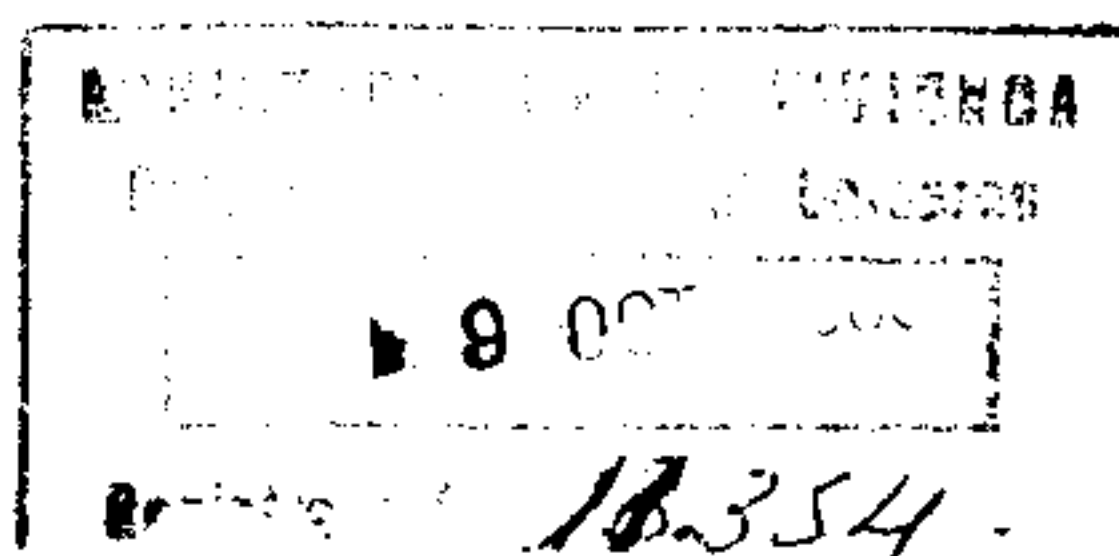


Sección: Urbanismo
Rfo-Plan General tér-
mino Municipal de Fe-
lanitx.



Examinado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ba-
leares, en sesión celebrada el día 6 de octubre del año 1969,
el Plan General de Ordenación Urbana del término Municipal de
Felanitx, promovido por aquel Excmo. Ayuntamiento, y vista la
documentación complementaria presentada por la misma Corpora-
ción Municipal en cumplimiento de lo acordado por este Organismo
en sesión de día 4 de Julio del presente año, en la que di-
cho Plan General fue aprobado a reserva de la subsanación de
las deficiencias en aquella resolución señaladas, y considerán-
dose que con esta documentación complementaria han sido tales
deficiencias debidamente subsanadas, VISTAS la Ley de 12 de
Mayo de 1956 y demás disposiciones de general aplicación y
pertinencia y previo informe de los Servicios Facultativos -
competentes, por unanimidad, se tomó el acuerdo de elevar a
definitiva la aprobación del Plan General objeto de esta re-
solución.

El anterior acuerdo será publicado en el Boletín Oficial
de la Provincia en cumplimiento de lo dispuesto en el arts. 35
de la Ley del Suelo.

Con referencia al mismo asunto tengo el gusto de poner en
su conocimiento que, a propuesta del Ilmo. Sr. Vicepresidente
de la Excmo. Diputación Provincial, que fue aceptada, unáni-
memente se acordó felicitar a esa Excmo. Corporación por la
excelente gestión urbanística que ha venido desarrollando en
su término municipal, que ha culminado con la redacción del
Plan General antes aprobado.

De todo lo cual tengo el gusto de darle traslado de con-
formidad con lo acordado.

Con este escrito se devuelve un ejemplar del Plan de re-
ferencia, debidamente sellado para constancia de su definitiva
aprobación.

Agradeceré tenga a bien acusar recibo de este escrito y
documentación que se acompaña.

Palma de Mallorca, a 9 de octubre de 1969.

EL SECRETARIO PROVINCIAL



Es copia de su original
debidamente sellado.

Palma,

EL FUNCIONARIO,

Sr. Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de FELANITX.-

PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL
TERMINO MUNICIPAL DE FELANITX.
(MALLORCA).



G) INFORMACION URBANISTICA.

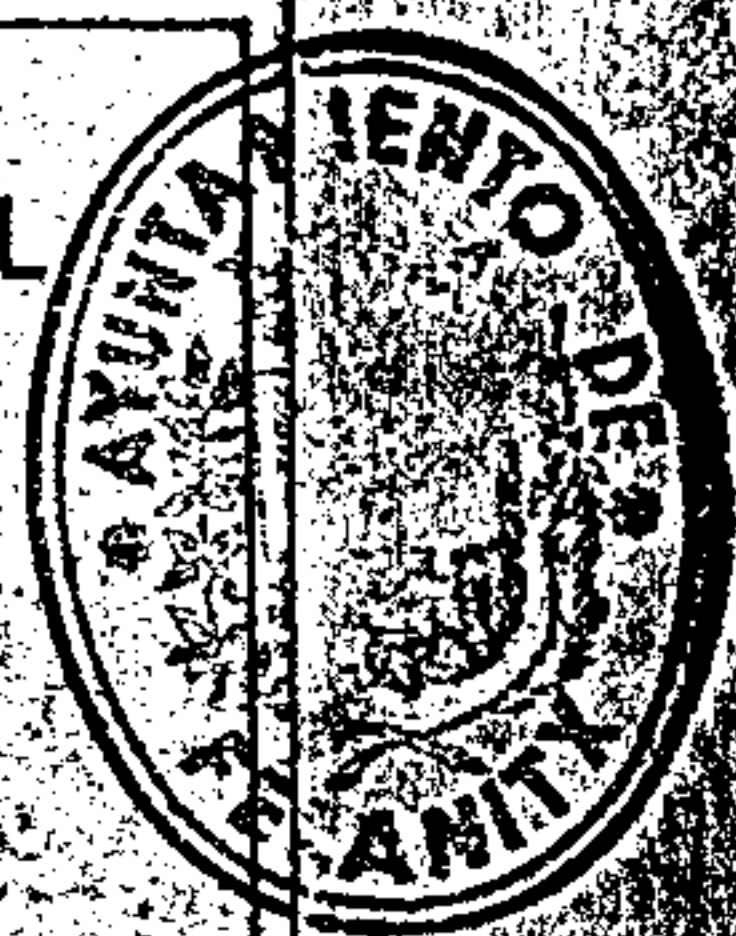
- 1ª. MEMORIA EXPLICATIVA COMPLETA
- 2ª. PLANO DE MALLORCA Y SITUACION DEL
TERMINO MUNICIPAL ESCALA 1:225.000
- 3ª. PLANO DEL TERMINO MUNICIPAL
ESCALA 1:25.000
- 4ª. PLANO GENERAL DE LA POBLACION DE
FELANITX ESCALA 1:5.000
- 5ª. PLANO GENERAL DE LA POBLACION DE
CAS CONCOS ESCALA 1:5.000
- 6ª. PLANO GENERAL DE LAS POBLACIONES
DE LA ZONA COSTERA Y S'HORTA
ESCALA 1:5.000
- 7ª. PLANOS GENERALES DE ORDENACION
VIGENTES Y EN TRAMITE EN LA ZONA
COSTERA
 - A) PLANO DE DETERMINACIONES
ESCALA 1:5.000
 - B) PLANO DE POLIGONOS ESCALA 1:5.000

FEB 1969

R/26 VII 69

X

PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL
TERMINO MUNICIPAL DE FELANITX.
(MALLORCA).



D) MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y
ETAPAS DE REALIZACION

FEB 1969

R/26-VI-69

D. G. U. V.
Es copia de su original
debidamente cotejado.
Palma.
EL FUNCIONARIO.

PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL
TERMINO MUNICIPAL DE FELANITX

(MALLORCA)



a) Información Urbanística

1.- Memoria explicativa completa

EMPLAZAMIENTO.-

El término de Felanitx se halla en la parte insular Sureste, lindando con los términos de Santanyi por el Sur; Campos y Porreras por el este; Villafranca y Manacor por el Norte y el mar Mediterráneo por el este.

CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRITORIO.-

El término es de configuración geográfica variada, y cabe distinguir otras distinciones fundamentales: Da parte interior con predominio de planicies en suaves pendientes y lomas; el centro constituido por un sistema montañoso destacando las sierras de Puig de San Salvador, Comuna Grossa, Santueri y en una segunda barrera de menores elevaciones las sierra de Puig de Mamelles, Sero y Sa Vinassa; y la parte costera de escaso relieve en pendiente hacia el mar con un accidentado y recortado litoral.

En la parte anterior, principalmente agrícola se hallan la ciudad de Felanitx y las caseríos de Cas Concos, Es Carrixó, Son Negre, Son Mesquda, La Mola, Son Calderó y Son Prohens esparcidos en el medio rural, cuyos campos son propios de cultivos de secano de importante riqueza agrícola y ganadera.

La parte central o montañosa alberga la mayor parte de la zona forestal, monte bajo y en las inmediaciones del caserío de S'Horta, en recóndito valle, los cultivos de regadío casi exclusivos del término.

La zona costera, de poco relieve y predominio de tierras bajas, posee el caserío de S'Horta en la parte de superior nivel y en sus inmediaciones tierras cultivadas de secano y algunas de regadío, y en el resto de la zona abundan los terrenos inproductivos, de vegetación pobre, monótona, alternando con algunos pinares, y en el mismo litoral cabe señalar el natural puerto de Porto Colom con los caseríos de La Capilla y Aduana con algunos cultivos tierras adentro.

Las playas en general son escasas, destacando las de Cala Marsal, Cala Mitjana y Cala Ferrera. El litoral como se ha dicho es accidentado y bravo.

Como elementos fundamental urbano preside la ciudad de Felanitx, una de las mas importantes y prósperas poblaciones de la Provincia, por su censo, por su riqueza económica industrial y agrícola como por su elevado exponente cultural, tradicional e histórico, que la distingue en vanguardia por un sin número de hechos y actividades reconocidas en toda la Nación y por ser cuna de hijos ilustres que por sus proezas e inteligencia han destacado en la Patria y fuera de ella, llevando con orgullo en nombre de Felanitx.

La ciudad centro de las actividades del término con gran influencia hacia los colindantes, se halla emplazada en un llano rodeado por

Es copia de su original
firmado y cotejado.

EL FUNCIONARIO

los altos des Puig des Calla, La M^ola, Puig Verd y Puig des Molins, que la protegen y respaldan con variedad paisajística singular.

Los caseríos, entre los que destacan Cas Concos y S'Horta se hallan ubicados en el ambiente rural y campesino, diseminados en la mayor parte del territorio, hallandose muy dividida la parcelación rústica y es notorio el elevado censo de habitantes con dedicación netamente agrícola, que viven en y del campo.

Se distinguen en la costa las agrupaciones urbanas de la Capilla y Aduana en Porto Colom, con dedicación originaria de navegación y pesca y trabajos portuarios de las cosechas vinícolas del término y que al prosperar en las Islas Baleares el auge turístico ha motivado desde hace unos años un creciente aumento de actividades y expansión turística, promovida por los propios felanigenses que han visto en su puerto un lugar de su propia expansión, recreo y descanso estival, procediéndose incluso a la recaudación y puesta en vigor de un Plan General de Ordenación, seguido de otros, al intentar y conseguir la afluencia masiva de turismo tanto nacional como extranjero.

La superficie del término municipal es de 171,67 Km².

CLIMATOLOGIA.-

Vientos dominantes: Dominan los vientos del Norte (Tramuntana)
En invierno el NE. (Gragal)
En invierno, primavera y otoño abunda el NW (Mestral)

Humedad: El índice higrométrico es elevado y constante

Precipitaciones: De octubre a mayo llueve el 60%
En verano acusa gran sequía
La Media anual es de 482,6 mm.
Promedio de días de lluvia anual 74
La nieve es casi nula.

Temperaturas: Media 16,9°
Promedio: Máxima 21,3° Mínima 12,5°

Estaciones: Invierno: promedio 10,9° con escasos días inferiores a 0°
Primavera: promedio 17,8°
Verano: promedio 24°
Otoño: promedio 14,7°



Máxima anual 35°
Mínima anual 1° Diferencia 34°

Presión atmosférica: Media anual de 760 mm. con oscilaciones de 4,8 mm.

Clima: Tipo mediterráneo, Clase A con período lluvioso clima templado; Invierno benigno y húmedo y verano seco.

POBLACION.-

El número de habitantes de todo el término municipal según el censo del año 1968 es de 12.558 almas. El crecimiento de la población ha sido muy lento pero constante así tenemos:

Año 1.900
1.925

D. G. U. V.
11.294 habitantes original
11.342 debidamente cotejado

Año 1.950	11.771 habitantes
1.960	11.979
1.965	12.452
1.968	12.550

En 1.968 se distribuye dicha población en los siguientes sectores del término:

Diudad de Felanitx	8.756 habitantes
Caserío Cas Concos	898
" S'Horta	840
" Porto Colom	516
" Son Prohens	385
" Son Calderó	358
" Son Mesquida	296
" Son Negre	258
" Carritxó	243
	<hr/> 12,550 habitantes

De estas anteriores agrupaciones, la ciudad de Felanitx, Cas Concos, S'Horta y Porto Colom, forman principalmente núcleos urbanos de población, teniendo los demás un carácter netamente diseminado dentro del suelo rural.

De los datos obtenidos hasta 1.965 podemos clasificar la población urbana y rural de acuerdo con el siguiente cuadro:

	1935	1950	1960	1965
Población casco de Felanitx	6.555	7.336	7.860	8.591
" Cas Concos	222	241	243	254
" S'Horta	191	210	215	219
" Porto Colom	194	260	297	403
Población agrícola permanente	4.180	3.724	3.182	3.164

Es poco sensible la emigración del campo hacia la ciudad y demás núcleos y no inquieta de momento se perturbe una probada estabilización gracias a que el campo se halla muy parcelado, existiendo unas 16.196 parcelas en todo el municipio, pero sí debe preverse por el crecimiento natural e inmigración los núcleos urbanos alcancen mayor importancia ya como núcleos de servicio de la riqueza turística del litoral, como por las florecientes implantaciones de actividades industriales que están en vías de desarrollo.

Población por edades.-

	1.965	%
0 - 14 años	2.486	19,96
15 - 21	1.173	9,42
22 - 35	2.093	16,81
36 - 45	1.799	14,45
46 - 55	1.677	13,47
56 - 70	2.022	16,24
70 - más	1.202	9,65
	<hr/> 12.452	<hr/> 100,-

Población escolar.- En 1968 asciende el censo escolar a 1.223, distribuidos según el siguiente cuadro, que comprende los diversos centros de enseñanza ubicados en

Ciudad de Felanitx
Caserío Cas Concos

Es...
debi...
896 alma,
65
EL FUNCIONARIO,

Caserío S'Horta	115
" Porto Colom	49
" Son Pròhens	12
" Son Calderó	20
" Son Mesquida	29
" Son Negre	20
" Carritxó	<u>17</u>



1.223

y representa en comparación con la población total de 12.550 habitantes un porcentaje de población escolar algo inferior al 10%, y según los índices establecidos falta bastante para llegar a porcentajes normales fijados entre el 15% u 17%.

Las Escuelas Nacionales son 11 con 21 aulas y los centros privados son 12 con 35 aulas.

Población activa.- Según el curso de 1965 la clasificación obtenida:

Sector primario (agricultura, ganadería, pesca)	2.123
" Secundario (industria)	1.407
" Terciario (servicios)	1.526

demuestra que si bien es importante la agricultura y ganadería del término municipal los sectores industrial y de servicios de forma equilibrada pesan definitivamente en la catalogía de población como de primer orden, y estando en la actualidad emparejadas en un mayor incremento.

AGRICULTURA.-

Es muy destacada la riqueza agrícola del término, detallándose a continuación las clases de cultivo, extensión y producción:

	<u>Extensión</u>	<u>Riqueza</u>
Regadío (Hortalizas, frutales forrajeros)	77 Ha.	370.000,- Ptas
Secano (Cereales)	4.678	4.678.000,-
Viñero, frutos secos)	8.004	14.452.000,-
Monte (Pinar, matorral, monte bajo)	<u>3.877</u>	<u>912.000,-</u>
	16.636 Ha.	20.412.000,- Ptas

Parcelación rústica 16.196 parcelas
Población agrícola permanente 3.164 habitantes

El cultivo de vinya es el mas importante del término municipal y constituye la comarca vinícola principal de las Islas Baleares.

Son importantes también los cultivos de cereales, cosechándose en abundancia trigo, maíz, cebada, etc; los frutos secos, preferentemente almendras, oliva y algarroba, y otros varios de regadío que se expenden secos, gran parte de cuyas producciones abastecen el mercado insular.

La riqueza agrícola de Felanitx constituye uno de los puntales firmes y fundamentales de la economía provincial, y prueba de ello es la instalación existente de un Instituto laboral o Campo de Prácticas Agrícolas, dependiente del Ministerio de Educación Nacional.

Palma,
EL FUNCIONARIO.

GANADERIA.-

Paralelamente a la riqueza agrícola se desarrolla en Felanitx una riqueza ganadera que alcanza valores superiores a los 6.000.000 Ptas

Las clases y número de cabezas de ganado son en comparación con año 1.965:

	1.965	1.968	
Caballar	713	683	unidades
Mular	514	307	
Asnal	217	147	
Vacuno	411	457	
Lanar	4.149	4.452	
Cabrío	619	421	
Cerda cría	230	723	
" carne	1.749	2.690	

Además hay que hacer constar las numerosas granjas avícolas que existen en el término.

Del estudio del anterior cuadro se va notando una clara disminución en los ganados mular, asnal y cabrío, mientras que tanto la cría y engorde de cerdo ha experimentado un notable incremento.

PESCA.-

Porto Colom cuenta con instalaciones portuarias y muelles en los que atracan normalmente unas 12 embarcaciones de pesca con una dotación de 42 pescadores.

Se significa que por la importancia y necesidades de la población es muy escasa la dedicación a la pesca.

INDUSTRIA.-

El desarrollo industrial de Felanitx es una de las mas elocuentes facetas con que cabe distinguir dicha población, pues estableciendo un crecimiento industrial tenemos:

1.900	56 industrias
1.910	61
1.920	53
1.930	213
1.940	231
1.950	273
1.960	294
1.965	308
1.968	331

Distinción de las industrias existentes:

a) Derivadas de la agricultura

Cereales

harinas	1	1
molturación	3	
piensos	3	
panificadora	17	
conservas	2	
secadero	1	
vinos	11	

Frutos

b) Derivadas de la ganadería

Granjas agrícolas
mataderos y embutidos
queso

1
12
Palma,
3
EL FUNCIONARIO

c) Transformación y manufacturas varias		
Tejidos	Cintas	1
	Confección	1
	Corsetería	1
Papel y gráficas	Imprenta	5
	Semanario	1
Madera	Aserradora	9
	Carpintería	32
	Muebles y esmaltes	5
Metales	Herrerías y talleres	3
Construcción	Cerámica	11
	Cementos	4
	Hormigones	21
	Canteras	3
Artículos artesanía	Bordados y sastresas	9
	Tapicería y tallamadera	2
	Guarniciones	3
Varios	Perlas artificiales y cerámica fina	3

SECTOR SERVICIO.-

En el que se agrupan los ramos de construcción y auxiliares, talleres de reparación, transportes, hostelería y similares y transportes en general según datos hasta 1965.

Construcción	Contratistas de obras	4		
	Albañiles	31		
	Fontaneros	3		
	Electricistas	9		
Transportes	Autobuses	25		
	Vehículos alquiler	22		
	Camiones	187		
	Talleres reparación	14		
Varios	Lavanderías	2		
	Peluquerías	39		
	Bancos, Agencias de Seguros y Viajeros	13		
Comercio	Alimentación mayor	6	detall	55
	Vestidos mayor	1	detall	21
	Muebles		detall	4
	Calzado mayor	1	detall	12
	Construcción		detall	5
	Metal		detall	18
	Químicas mayor	1	detall	16
Hostelería	Hoteles y pensiones	7		
	café y restaurantes	24		

Turismo.- En 1.968 el censo de plazas hoteleras es de 1.648, a parti

Es copia de su original debidamente otorgado.
Palma,

EL FUNCIONARIO,

de algunas otras construcciones de nuevos establecimientos hoteleros en Porto Colom. Todos los hoteles y pensiones actualmente existentes están calificados en tipos medios (* y **).

EQUIPAMIENTO SOCIAL.-

Felanitx

Edificios religiosos:
 Iglesia parroquial arciprestal 1
 " " sufraganea 1
 Templo y convento teatinos 1
 Templo y convento religiosas 2
 Capilla asilo 1
 Santuario San Salvador 1
 Ermita del Calvario 1

Administrativos y otros edificios de utilidad pública:

Ayuntamiento Municipal
 Juzgado municipal
 Central telefónica
 Central de correos
 Mercado central Municipal
 Delegación Instituto Nacional de Previsión
 Cuarteles Guardia Civil
 Asilo municipal

Enseñanza:

Instituto Medio Laboral 1
 Campo de prácticas agrícolas 1
 Instituto 2ª enseñanza femenino 1
 Escuelas graduadas 1ª enseñanza 2
 Colegios religiosos masculinos 2
 Colegios religiosos femeninos 2

Culturales, recreativos y espectáculos:

Campo de deportes (fútbol) 1
 Plaza de toros 1
 Parque público atracciones 1
 Sociedades recreativas culturales 2
 Cinematógrafos 2
 Biblioteca pública Caja de Pensiones 1

Cas Concos

Iglesia Parroquial
 Escuelas primarias
 Escuela religiosa párvulos
 Central telefónica

S'Horta

Iglesia parroquial
 Escuelas primarias
 Escuelas religiosas párvulos
 Central telefónica

Porto Colom

Iglesia parroquial
 Escuela graduada 1ª enseñanza
 Lonja de pescado e instalaciones portuarias
 Escuela religiosa párvulos
 2 Centrales telefónicas
 Salas de fiestas y espectáculos

D. G. Y. V.
 Copia de su original
 Firmado
 Palma,
 EL FUNCIONARIO



SERVICIOS URBANISTICOS.-

En la actualidad y a partir de estos últimos tres años se ha experimentado una notable mejoría en completar los servicios urbanísticos de los núcleos urbanos, hasta el punto de que las atenciones urbanísticas de los mismos se cifran en el logro de zonas verdes y parques deportivos, iniciándose con ello una segunda meta o promoción:

Ciudad de Felanitx	Pavimentadas casi todas las vías públicas Conducción y abastecimiento de agua completo Red de alcantarillado completo Alumbrado público en fase de modernización Instalación electricidad privada completa
Cas Concos y S'Horta	Pavimentadas casi todas las vías públicas Conducción y abastecimiento de agua en algún sector y la mayor parte mediante aligibes u pozos privados Depuración aguas residuales con pozos negros y fosas sépticas. Alumbrado público sencillo Instalación electricidad privada completa
Porto Colom	Pavimentadas casi todas las vías públicas Conducción, abastecimiento de agua completos Depuración aguas residuales con pozos negros y fosas sépticas. Alumbrado público moderno en sectores nueva urbanización y tipo sencillo en cascos urbanos. Instalación electricidad privada completa

EDIFICACION.-

Las edificaciones (E) y entre ellas las viviendas (V) de los distintos sectores del término municipal vienen señaladas en el siguiente cuadro comparativo:

	1950		1960		1965		1968	
	E	V	E	V	E	V	E	V
Ciudad de Felanitx	2709	2406	2854	2513	2906	2565	2969	2628
Cas Concos	431	274	446	285	452	291	457	296
Horta	230	202	251	220	266	235	281	250
P.Colom	521	510	576	560	653	637	741	725
Son Prohens	164	138	164	138	164	138	164	138
Son Calderó	97	88	97	88	97	88	97	88
Son Mesquida	108	86	108	86	108	86	108	86
Son Negre	94	84	94	84	94	84	94	84
Son Carritxo	75	70	75	70	75	70	75	70
La Mola	18	18	18	18	18	18	18	18
	4447	3875	4683	4062	4833	4212	5004	4383

Como se desprende del anterior cuadro en los sectores rurales no ha evolucionado ni se ha incrementado la construcción, en cambio ha tenido lugar tanto en la ciudad de Felanitx como en los núcleos de Cas Concos, S'Horta y Porto Colom.

ANTECEDENTES URBANISTICOS.-

La planificación urbanística en el término municipal se puede concretar en lo que a continuación se expresa:

Felanitx 1.- Proyecto de Urbanización de los terrenos comprendidos entre carretera Campos, la vía de Santany y calle Santueri.

Es copia de su original
correctamente cotejado.

EL FUNCIONARIO

Aprobado por la Subcomisión Provincial de Sanidad
17/12/1942 y 18/2/1943 (Ensanche Sur)

- 2.- Prolongación de calle Santueri hasta carretera Santanyi
Aprobado el 18/2/1943 (alineación de dicha calle)
- 3.- Proyecto de prolongación de calle Convento hasta carretera Manacor y terrenos contiguos. Aprobado el 18/2/43
con modificaciones de alineaciones aprobadas en 1955
- 4.- Diversos proyectos de reforma y alineaciones en calles Prohisos, Torre, Dameto, Plaza Santa Margarita, calle Anglesola, y poza pública municipal etc. todos ellos con Aprobación superior.
- 5.- Ensanche enlazado vía Argentina hacia el Monte Puig Verd (con aprobación municipal)
- 6.- Ensanche hacia la carretera de Porreras (con aprobación municipal).

Cas Concos Proyecto General de alineaciones. Aprobado por la Subcomisión Provincial de Sanidad el 25/4/1946

S'Horta Proyecto general de alineaciones, redactado en 1924

Zona Costera

- a)
 - 1.- Plan General de Ordenación Urbana de Porto Colom y Cala Marsal. A. 28/2/1961. Su área es de 102,6 Ha.
 - 2.- Plan General de Ordenación Urbana de la Punta de Porto Colom. A. 16/5/1963. Su área es de 88 Ha.
 - 3.- Plan General, parcial y Proyecto Urbanización del Peñal (Cala Serena). A. 13/1/1966. Su área es de 117 Ha.
 - 4.- Plan General de un sector Cala Ferrera, su área es de 8,6 Ha.
- b)
 - 1.- Plan parcial Ordenación polígono 9 "La Bateria" A. 1/8/1960
 - 2.- Plan Parcial 1ª fase "La Punta". A. 28/2/1964
 - 3.- Plan Parcial 2ª fase "La Punta". A. 13/6/1966
 - 4.- Plan Especial Zona Comercial y Hotelera 2ª fase "La Punta" A. 24/1/1967
 - 5.- Plan Parcial sector polígono 14 "Cala Marsal" A. 3/3/66
 - 6.- Plan parcial Sector Cala Ferrera polígono 1 A. 6/3/1967
 - 7.- Plan parcial y proyecto Urbanización polígono 13 Cala Marsal. A. 13/11/1968
- c)
 - 1.- Proyecto Urbanización "Cala Barbacana" A. 3/3/1964

Todos ellos aprobados por la Comisión Provincial de Urbanismo en las fechas que se relacionan y con varios sectores en algunos de ellos total o parcialmente urbanizados y parcelados y también con diversas edificaciones debidamente cotizadas.

Palma,

EL FUNCIONARIO

Aparte los descritos se han redactado diversos planes para promocionar polígonos de urbanización en Polígono de San Pedro, Bassa Nova, Ronda, Rancho Grande, Marina, Cala D'or e incluso una parcelación rústica en Can Gayá, algunos de los cuales como el de San Pedro, Bassa Nova, Cas Corso y Can Gayá se hallan total o parcialmente urbanizados, parcelados e incluso con diversas edificaciones.

CALIFICACION ACTUAL DEL SUELO.-

De la realidad urbanística de los núcleos existentes y del planeamiento aprobado hasta la fecha, según la anterior relación de Antecedentes Urbanísticos, podemos resumir los siguientes datos:

Suelo Urbano	C. Ciudad de Felanitx	115,2 Ha.
	C. Caserío Cas Concos	13,5 Ha.
	C. Casco S'Horta	9 Ha.

C=Casco

U=Urbanizado

PP= Plan Parcial
aprobado

137,7

Zona Costera

C.	Capella	8 Ha.
U.	Centro	0,50
C.	Muelle S. Pedro	13
U.	Nuevo Ensanche	6,6
U.	Ronda	8
U.	Sta. María	5,9
U.	Bassa Nova	6,4
P.P.	Bateria	5,6
P.P.	Barbacana	6,3
U.	Concos	2,8
P.P.	Cala Marsal	8,3
P.P.	La Punta	23,1
P.P.	Peñal	11,7
P.P.	Cala Ferrera	8,6
		<u>114,8 Ha.</u>



252,5 Ha.

Suelo Reserva Urbana (Porto Colom, Cala Marsal y la Punta) 96,5 Ha.

Suelo Rústico (17.167 Ha - 349 Ha) 16.818 Ha.

ESTUDIO DE LA DENSIDAD REAL DE LOS ACTUALES NUCLEOS.-

Ciudad de Felanitx	8.756 habitantes	en 115,2 Ha.	76 Hab/Ha
Casco Cas Concos	300	en 13,5 Ha.	22 hab/Ha
Casco S'Horta	300	en 9 Ha.	33 hab/Ha
Casco Porto Colom	516	en 21 Ha.	24 hab/Ha
Suelo rústico	2.678	en 16.818 Ha.	0,16 hab/Ha
Término	12.550	en 17.167 Ha.	0,73 hab/Ha

Antecedentes y tramitación del presente Plan General de Ordenación del término municipal de Felanitx.-

Se inició su redacción en 1965 y fué inicialmente aprobado el 17/8/66 y publicado (B.O. 15.597 15/10/1966) recayendo aprobación provisional el 20/2/1967.

Posteriormente atendiendo a diversas estimaciones de superficies y reclamaciones volvió a aprobarse inicialmente con modificaciones el 6/10/1967 y publicado (B.O. 15.762 4/11/1967) recayendo aprobación

Es oportuno
debidamente
Palma,
EL FUNCIONARIO

provisional el 18/12/1967

Por afectar a zonas aprobadas se solicitó la oportuna Revisión que fue concedida por Resolución Ministerio Vivienda en fecha 25/9/1968 y por lo cual debió nuevamente formularse aprobación inicial el 21/10/1968 y publicado (B.O. 15.918 2/11/1968) y luego de resolver las reclamaciones que se motivaron fue última y definitivamente aprobado provisionalmente el 20/1/1968.

A partir de dicha aprobación provisional se han redactado los planos y documentos definitivos, que incluyen todas las reclamaciones e imposiciones establecidas y atendidas, respectivamente de particulares y de Organismos a través de sus informes técnicos: Gabinete Técnico de Redacción Plan Provincial 5/10/1967; Jefatura Obras Públicas 28/1/1967; Jefatura Costas 3/12/1966; Jefatura de Puertos 31/10/1966.

DOCUMENTACION GRAFICA.-

Se acompañan los siguientes planos:

- 2º Plano de Mallorca y situación del término municipal.
- 3º Plano del término municipal.
- 4º Plano general de la población de Felanitx
- 5º " " " Cas Concos
- 6º " " " poblaciones Zona Costera y S'Horta.
- 7º Planes Generales de ordenación vigentes en la zona costera.



Felanitx, febrero de 1969

El Alcalde

El Arquitecto

PROVINCIAL DE URBANISMO

Ministerio de Vivienda Baleares

Fdo: Valentín Sorribas
Arquitecto Provincial.

Para hacer constar que la documentación de este

documento corresponde en su totalidad al Plan General del término de Felanitx

aprobado por esta Comisión en el día 6 de octubre de 1969



6 de octubre de 1969
SOCIAL,

de 1969
D. G. U. V.
Es copia de su original
debidamente cotejado.
Palma.
EL FUNCIONARIO

tonces estaba casi absolutamente falto de planeamiento, no obstante despues de nueve años de aplicaci3n de dicho Plan, ha quedado demostrado que la expansi3n y el desarrollo turístico ha desbordado sus previsiones, habiendose originado incluso al margen y fuera del territorio parcelaciones y urbanizaciones de iniciativa privada que est3n aflorando pr3ximas a la zona costera de Porto Colom.

Contando incluso con las aprobaciones de otros Planes Generales y Parciales cuyas obras de urbanizaci3n se han llevado a cabo a buen ritmo, ello ha hecho pensar que en los a3os venideros, de seguir el ritmo de crecimiento turístico de los cinco 3ltimos a3os, en los quince pr3ximos la casi totalidad de los terrenos que lindan con el mar del municipio se habr3n convertido en suelo urbano.

Precisamente por esta raz3n a fin de evitar que vayan proliferando aqu3 y all3 urbanizaciones de iniciativa privada, que si bien individualizadas pueden constituir cierta unidad urbanística, pero entre ellas sin coordinaci3n alguna, desconcertadas las vias de intercomunicaci3n, los servicios comunes, equipamiento social, poblaci3n, previsiones, actuaciones y normativa, llegaremos a la imperiosa necesidad de abordar el problema y solventarlo con una misi3n mas amplia y de conjunto que venga a resolver las dificultades que hoy se ofrecen a la vista de lo que la realidad ha ido creando en tan corto periodo de tiempo.

CRITERIOS DE ORDENACION DEL PLAN GENERAL Y JUSTIFICACION DE LA OPORTUNA REVISION PLANIFICADORA ACTUAL.-

- A UNIFICACION DE CONCEPTOS Y NORMAS.-** La redacci3n del Plan General de Ordenaci3n del t3rmino municipal debe justificar el intento de aunar los diversos Planes Generales aprobados, de ordenaci3n urbanística estableciendo, junto con las nuevas 3reas previstas para su ampliaci3n urbanística extendida a las zonas interesadas del t3rmino municipal, un criterio de unidad urbanística y conceptual y a estos efectos es necesario y conveniente una redacci3n simplificada y unificada del t3rmino expresivo, normas, simbología, definiciones e incluso los trazados gr3ficos de los distintos Planes muchos de los cuales hubiesen inducido a confusi3n.

Se ha procurado en toda la mencionada labor unificadora guardar un fundamental respecto al texto y ordenaci3n inherentes a cada Plan General de Ordenaci3n, e incluso la ordenaci3n y normas del presente Plan General que aqu3 se redacta es en base a las ordenaciones y normas establecidas en los diversos Planes aprobados, y así justifica que en el presente para favorecer el interes general se ha creído necesario extender en ellos tambien conceptos y normas no determinadas, distintas incluso como son por ejemplo los planos de referencia, algunos detalles de las condiciones de edificaci3n, limitaci3n de alturas y en algunos casos usos no previstos, equipamiento social, etc.

- B REVISIONES NECESARIAS.-** Con lo indicado anteriormente y aprovechando la coyuntura de la redacci3n del Plan General extendido a todo el t3rmino municipal y en base a la experiencia de la aplicaci3n del Plan General de Porto Colom- Cala Marsal a usos no previstos, a sus expansiones urbanísticas fuera incluso de sus 3reas, a su topografía, no abordada en el planeamiento vigente; necesarias vias de penetraci3n y enlace, un mas claro deslinde y unificaci3n de

Palma,

EL FUNCIONARIO,



zonas edificables; la necesidad de un equipamiento social con miras a mas amplias y concreta determinación de su ubicación y jerarquía la introducción de zonas hoteleras donde ha ido surgiendo la necesaria promoción de tales establecimientos, con magnitud eficaz y rentable y el oportuno régimen de medidas que beneficien su instalación en determinados sectores; la remodelación de algunos polígonos, sujetándose en lo posible a las directrices establecidas y respetando en porcentaje y areas de zonas libres impuestas, constituyen efectivamente, de hecho una revisión de dicho Plan General de Porto Colom y Cala Marsal y en cuanto unificación de conceptos y normas, tambien revisión de los demás planeamientos aprobados, dentro del territorio del término municipal.

Solicitada oportunamente la revisión, ésta fue concedida el 25 de septiembre de 1968, y en base a dicha concesión el Plan General del término de Felanitx, fue sometido a la tramitación legal y ha sido finalmente aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Felanitx, el 20 de enero de 1969, y por tanto se ha procedido según lo acordado a la redacción de los presentes ejemplares con las modificaciones pertinentes a fin de elevarlos a la consideración de la Comisión Provincial de Urbanismo de las Baleares.

JUSTIFICACION DE LA REVISION DEL PLAN GENERAL DE PORTO COLOM-CALA MARSAL.— Respecto del Plan como se ha dicho, redactado en 1960 y aprobado en 1961, ha sido preciso para la confección del Plan General de Ordenación del término, introducir, fundamentales cambios en la estructuración de algunos polígonos y concretamente son los expresados en el P.G.O. de Porto-Colom Cala Marsal, como polígonos Muelle, San Pedro, Nuevo, Ensanche, Ronda, y Santa María y en base a los siguientes razonamientos:

1) En lo que respecta a los polígonos de Muelle y San Pedro, dada la similitud de las construcciones en este último que han proliferado a través de hace años siguiendo las normas de construcción típicas del lugar, y asentando en dicho barrio población netamente felanigense de menos recurso económicos y también la población con dedicación a la industria de servicio, gran mayoría de la cual procede del crecimiento inmigratorio, ha sido preciso por razones de tipo social establecer nuevas vías de penetración con la incorporación de nuevos polígonos de desarrollo urbanístico, se ha proyectado una nueva vía en sus confines cuyo trazado se ha estudiado de acuerdo con la topografía del terreno. Al propio tiempo se ha liberado el barrio de San Pedro de la servidumbre del previsto Centro Urbano representativo, por no ser recomendable su emplazamiento en aquel siendo mas apropiado quede convertida como zona de servicio de la zona costera, mas en consonancia con su realidad y en cambio dicho centro cívico sea trasladado con mejores razones al barrio de la Capilla.

2) En lo que afecta a los demás polígonos cabe señalar que dada la expansión urbanística promovida en área exteriores al P.G.O. de Porto-Colom Cala Marsal tierra adentro de los polígonos de Marina Santa María y Ronda y a la propia corrección de la topografía de dichos terrenos en cuanto a los enlaces previstos que el estudio de planes parciales interiores y exteriores al Plan han demostrado la necesidad de su variación, a fin de regularizar e incorporar en el presente Plan dichas actuaciones urbanísticas, se ha deslindado al propio tiempo de la forma mas clara y convincente la delimitación de las distintas zonas de edificación de urbana.

EL FUNCIONARIO



jardín y extensivas en consonancia con la división real de muchas parcelas y las características de las construcciones existentes en el sector soventando los problemas planteados para normalizar situaciones de hecho y en particular el establecimiento de zonas hoteleras con peculiares condiciones volumétricas en diversos polígonos donde se hallan construidos.

- 3) En cuanto a la división de polígonos se ha desarrollado un agrupamiento lógico y normal de los sectores y barrios similares, fundiendo en un solo polígono el Muelle y San Pedro y otro al Nuevo y Ensanche, incorporado al polígono de Ronda otros terrenos de la misma propiedad fuera del P.G.O. cabe destacar en terrenos del nuevo polígono 4 actualmente sin urbanizar y cuya situación se cree la mas idónea y excepcional para presidir la vida del núcleo turístico costero.
- 4) Como se ha visto los cambios motivados no afectan en definitiva al espíritu del planeamiento aprobado y sólo hab sido precisos al motivarse una ampliación del suelo urbanizable de la zona costera y regularizar unas situaciones de hecho y en dicha revisión se ha observado un riguroso respeto a conservar las zonas libres y dentro de lo posible la estructuración urbanística aprobada.

CRITERIOS DE ORDENACION DEL PDAN GENERAL Y CARACTERISTICAS.-

A RED GENERAL DE COMUNICACIONES.- Otra de las importantes facetas que justifica la necesidad del planeamiento general de ordenación del término es la de establecer el trazado de la red general de comunicaciones, tanto en lo que afecta al mismo, según los planes vigentes del Ministerio de Obras Públicas para Mallorca, con las características exigidas por la Ley de Carreteras de 7 de abril de 1952, como en la red de comunicaciones de los distintos núcleos urbanos, adoptando el criterio de desviar fuera dellos las carreteras y con perfiles determinados, y procurando establecer vías de ronda y penetración y enlaces eficaces y canalizando el tráfico rodado principal en vías privadas y en las demás que se expresan en el planeamiento de la Zona Costera, siendo las últimas correspondientes de la ciudad de Felanitx objeto de un Plan de reforma general de alineaciones o en los Planos parciales sus características viarias sean determinadas. En el suelo rústico cabe también determinar las dimensiones mínimas de los caminos municipales y rurales de carácter público.

B ZONAS EDIFICABLES RESIDENCIALES.- Las zonas edificables de las poblaciones de Felanitx, Ca's Concos, S'Horta y Zona Costera, se han previsto con las condiciones y características peculiares de la edificación y también responden a las distinciones establecidas en los Planes Generales de Ordenación aprobados, en cuanto a su condición de intensiva y extensiva, haciendo compatible en lo que se refiere a la ciudad de Felanitx el volumen de edificación y situaciones actuales aplicando diversas clasificaciones en orden a su mayor y menor densidad y condiciones volumétricas, introduciendo en lo que atañe a Felanitx ciudad una zona semintensiva que llamaremos aislada, y se sitúa en las laderas del monte Puig des Call con preciosas vistas sobre la ciudad y a los efectos de favorecer la natural expansión tipo ciudad jardín en una población que carece de esta concepción altamente agradable para residencial habitual.

Es copia de su original debidamente cotejado.

Palma,

EL FUNCIONARIO.



C IMPORTANCIA HOTELERA.— Se ha estimado conveniente introducir en el Plan, entre los usos no previstos, en el P.G.O. de Porto Colom-Cala Marsal, la propiamente Zona hotelera, a semejanza de las previstas en el P.G.O. de la Punta pero estableciendo en ambos unas condiciones volumétricas unificadas para el desarrollo de la misma. Se observa que aquel no contempla Zona hotelera alguna ni normas urbanísticas especiales para dicho tipo de Industria. La realidad ha demostrado que si los grandes edificios de Hostelería tenían que regirse por las mismas normas que el resto de edificaciones previstas en el primer Plan, era imposible su realización por la necesidad de adquirir grandes extensiones, de elevado coste y hacia peligrar el abandono de empresa por aquellos interesados veían mejores conveniencias económicas en otros municipios, con evidente pérdida de la fuente de riqueza que ello supone para los intereses del municipio. Ello se ha pretendido solucionar en el Plan estableciendo unas Zonas hoteleras determinadas con un régimen especial urbanístico en todas ellas, exigiendo mayores superficies de terrenos con un volumen edificable algo superior también y previendo la posibilidad de su instalación en otras zonas convenientes a justificar en planes parciales como proyectos singulares en su caso en miras a un supuesto y no previsto crecimiento hotelero dadas unas condiciones magníficas del terreno y servicios de que es susceptible la Zona Costera de Felanitx. También para favorecer el incremento de la explotación hotelera se distinguen algunas benéficas normas en otras zonas no estrictamente hoteleras.

D DESARROLLO INDUSTRIAL.— En la Ciudad de Felanitx y en los núcleos de Cas Concos y S'Horta se ha previsto dado el auge e incremento en el término de instalaciones industriales, diversos polígonos industriales, que a la vez sirvan para asentar nuevas industrias, que solicitan su establecimiento en Felanitx dadas las condiciones excelentes de la población para industrias sobre todo agrícola-ganaderas y de materiales de construcción, por la proximidad del campo y comarca turística también por la mano de obra disponible y capacitación que otorga el Instituto Laboral existente, y otras razones de índole económico relativos a los costes, medios de transporte y comunicaciones, hace que dichos polígonos industriales se planifiquen oportunamente, ayudando en buena parte a que incluso las industrias localizadas en el casco urbano de la ciudad, se decidan trasladar a los nuevos polígonos sus instalaciones.

Los polígonos previstos responden a un criterio de relación de las distintas industrias, favoreciendo dicha selección al estudio de los vientos dominantes y así se establece con carácter general que en los polígonos situados en el noroeste, norte y noreste serán únicamente ocupados por industrias extensas de humos, polvos y malos olores, al efecto de evitar perjudiquen a la ciudad.

También se ha previsto una distinción de la zona industrial en intensiva y extensiva, facilitando de este modo la clasificación natural de industrias según necesiten o sean indispensables la ocupación de áreas de distinta superficie mínima.

En el medio rústico se establecen normas para instalación de industrias y en general además las previsiones ante el grupo de actividades molestas, incómodas, insalubres nocivas y peligrosas.

E SUELO RUSTICO Y DEFINICION DE USOS RUSTICOS TURISTICOS.— La Zona rústica del término municipal tiene que ser objeto de unos fundamentales respeto y defensa, por el elevado interés y riqueza que representa para la economía local y del país y se preserve además el ambiente rural y tradicional del campo de Mallorca y se de cumplida satisfacción a los esforzados productores del suelo cultivado.

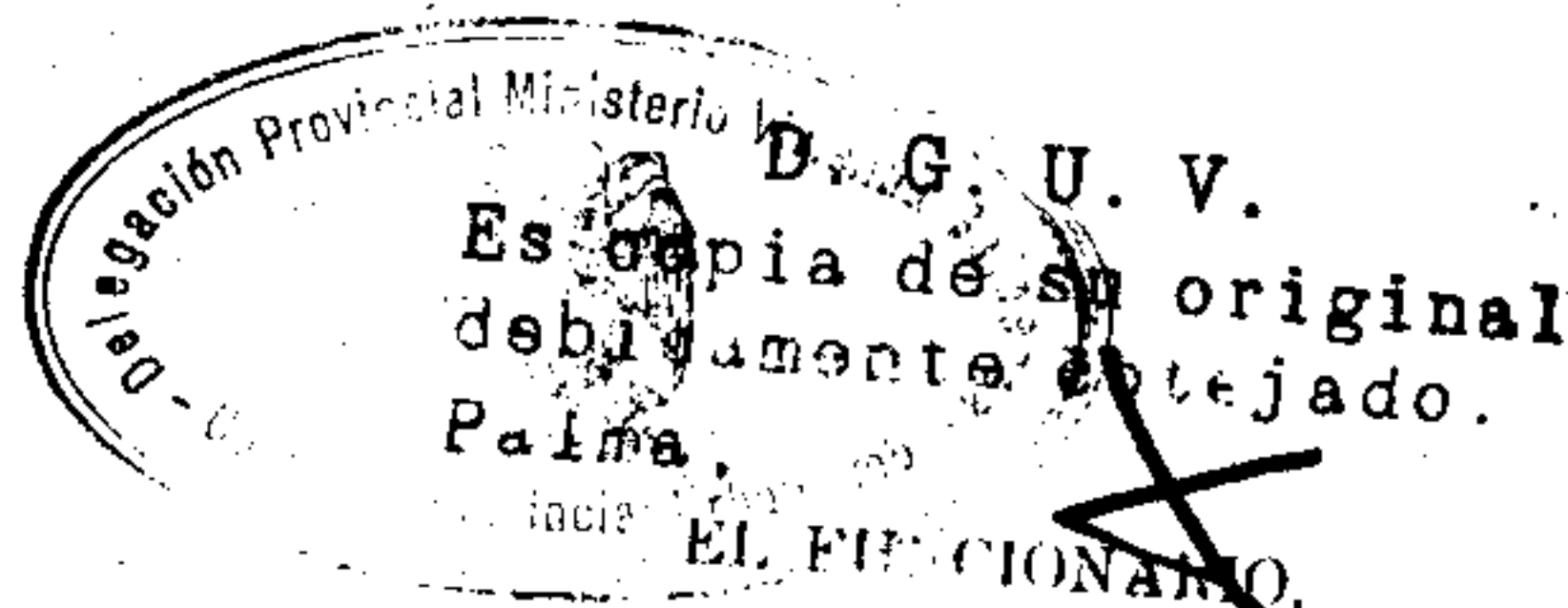
do, gran número de los cuales tienen en el campo sus sustentos, sus anhelos y su forma ejemplar de vida. Una de las metas del Plan General de Ordenación del término es de proteger a la gente del campo y sus tierras y con ello la tradición mallorquina y mediterránea.

A resultas, no obstante de una parcelación rústica de unos terrenos de Can Gayá próximos a Porto Colom, en terrenos áridos de monte bajo y algunas zonas de pinar ha sucedido la venta de gran número de parcelas de unos 3000 metros cuadrados de superficie en vistas a una explotación mas turística que agrícola y ello ha motivado poder considerar un suelo "Rústico de interés turístico" conforme con el artículo 69-2ª b) de la Ley del Suelo extendido a unos determinados terrenos de Can Gayá a fin de poder legalizar unos hechos consumados y establecer a la vista de los resultados un criterio de actuación en otros posibles que pudieran surgir siempre que conviniera el interés general. Naturalmente que solo quedarían limitados, al objeto de defender los intereses agrícolas y forestales del término, en la zona costera entre el suelo urbanizable según el Plan y la carretera del circuito estratégico de Santanyi a Porto Cristo y sólo en terrenos específicamente improductivos, monte bajo no susceptibles de cultivo económicamente rentable, en el presente Plan General solo quedan determinados dos polígonos pero se establece la posibilidad, según se ha dicho, de poder formular Planes específicos de ordenación de tales zonas rústico turísticas.

Al hallarse actualmente la finca originaria completamente parcelada se ha creído conveniente introducir este "quartum gens" del suelo que conservará las limitaciones establecidas por la legislación vigente para el suelo rústico, entre ellas y como mas importante la de no poder ser edificado en proporción mayor a 1 m³ por 5 m² de parcela y conservar en todo momento la finalidad y aspecto rústico que debe imperar en la zona. Por otra parte queda garantizada suficientemente la comodidad y seguridad pública de los futuros vecinos que habiten en los terrenos de la zona, por cuanto se exigirá el establecimiento de un mínimo de servicios, concretados en viales y caminos pavimentados, agua potable domiciliaria, red de electricidad y elemental alumbrado público.

En general se determinan para el suelo rústico las unidades mínimas de cultivo, que conforme a las instrucciones del Ministerio de Agricultura será de 15.000 m² en tierra de secano sea o no cultivable y 2.000 en regadíos, siendo dichos mínimos válidos para cualquier clase de parcelación y a también a los efectos de edificación según se ha dicho y de acuerdo con el artículo 69 de la Ley del Suelo.


- PAISAJE PROTEGIDO.** - El Planeamiento Genral debe incluir además aquellas protecciones de paisaje de elementos característicos, históricos o tradicionales y lugares de especial interés panorámico. Las fundamentales protecciones de paisaje se concretan al sector de Puig des Molins, ya originariamente aprobada en parte su protección; los pintorescos conjuntos marinos del núcleo de Capella de Porto Colom en toda su extensión litoral y edificaciones colindantes; la montaña del Puig de San Salvador y la montaña y antiguo castillo de Santueri.



En genral participad de dicha proteccion todas las cumbres y altas laderas de las zonas de la Mola, Puig Verd, Puig del Calvari o Puig des Call y otras sierras del sistema montañoso por ser carac-
terísticos paisajes naturales que dan constante vida, atractivo y
reposo al contorno comarcal, en cuyos llanos se agita la vida de
las poblaciones y del campo. Podemos decir que los montes con su
natural vegetación son las constantes del paisaje y debemos tener
sumo interes de no perturbar sus elevaciones cara al cielo.

G ESPACIOS LIBRES.— Las zonas libres con sus características de pro-
tección de viales, zonas verdes y deportiva y parques públicos se
han respetado totalmente en el Plan General de Ordenación, amplian-
dolas si cabe y estableciendo en los nuevos polígonos de urbani-
zación un criterio generoso para los porcentajes mínimos obligato-
rios de cada polígono respetando los actuales, y significando que
dichos porcentajes siempre son computados en relación a la totalidad
del área del correspondiente polígono.

En la ciudad de Felanitx se distinguen las aplicación de zona de
parque para fines deportivos a expensas de un tramo de la calle
Rocaberti y la manzana superior; asimismo se establecen las fajas
de protección de la red viaria fundamental y carretera; y el gran
polígono de zonas verde y deportiva entre las carreteras de Campos
y el monte de la M^ola.

 **En la zona costera** destacan la conveniencia de establecer que las
zonas marítimo terrestres sean conceptuadas como libre, aparterel
régimen de concesiones que para el interés público puedan decla-
rarse, no computandose en absoluto tales espacios para el porcen-
taje mínimo obligatorio en relación a la superficie de los polígonos
de actuación urbanística, la separación mediante zona verde de lla-
zonas edificables colindantes con los términos municipales de Mana-
cor y Santanyi a fin de evitar fricciones administrativas y sepa-
rar actuaciones urbanísticas de los demás términos municipales, en
las que el de Felanitx no tiene competencia; la protección de via-
les principales de la playa de Cala Marsal como espacio libre en
el que se introduce un parque urbano y zona de aparcamiento, todo
lo cual es objeto de un polígono especial; la calificación de zo-
nas deportivas con características de interés público, aún cuando
pueden ser susceptibles de un carácter asociativo privado.

H EQUIPAMIENTO SOCIAL.— Es fundamental en el Planeamiento General la
determinación del equipamiento social necesario en base a la po-
blación previsible a los diferentes núcleos de población y así se
establecen en la ciudad de Felanitx en centro principal, coinciden-
te con el corazón mismo de la población en base a un proyecto apro-
bado, que deberá estudiarse de nuevo, actualizándolo de forma que
sea económicamente factible; dos centros urbanos de tipo secunda-
rio se crean en los enanches de mayor preferencia y desarrollo.

En los caseríos de Cas Concos y S'Horta, cuyo auge e incremento se
estima será notable de aquí a unos cuantos años, el primero como
centro de una gran comarca agrícola y el segundo participando tam-
bien de comarca agrícola con una previsión a ser un centro de ser-
vicio de la zona costera turística. En estos dos núcleos se sitúan
los respectivos centros urbanos en los lugares que actualmente
forman el centro activo de la población.

En la Zona costera no puede eludirse de gran influencia del núcleo
de Porto Colom por su densidad de población actual, prevista y
por sus condiciones de puerto y comunicaciones. Es por lo que se

proyecta el centro urbano principal en el sitio estratégico mas adecuado, baricentro del planeamiento y desde donde pueden ramificarse mejor los enlaces y comunicaciones a los diferentes polígonos, sin perder el encanto de situarse junto al Paseo Marítimo, concretamente en el sector próximo a Bassa Nova. Dos centros primarios bien provistos cabe destacar en el Núcleo de Capella, donde actualmente existe la Iglesia Parroquial y plaza pública; y en el sector alejado de Cala Ferrera. Otros centros de tipo secundario se sitúan en diversos sectores de urbanización para atender las necesidades mas inmediatas.

- I SERVICIOS URBANISTICOS.— En lo que respecta a los servicios urbanísticos cabe señalar que tanto en la ciudad de Felanitx, cascos rurales como en la Zona Costera disponen y podrán disponer de agua potable suficiente, surgida de manantiales localizados en sitios oportunos del término municipal, por lo que se da posibilidad a que la labor urbanizadora sea fructífera y atrayente.

Deberá disponer la ciudad de Felanitx, de nuevas prolongaciones de la red de aguas residuales que como se sabe dispone de alcantarillado público. En los cascos de Cas Concos y S'Horta deberá en el estudio del Plan Parcial preverse la posibilidad de tal servicio y en la zona Costera, sobre todo en los núcleos de población de Porto Colom, Cala Marsal y Cala Ferrera de mayor densidad, y en las zonas hoteleras o similares, deberá abordarse la solución de verter, previa instalación depuradora, las aguas residuales mediante emisarios mar adentro.

La instalación de electricidad y alumbrado público deberá ser objeto de los correspondientes proyectos con un criterio unificado para los distintos núcleos de población según las características de ambiente y localización pareciendo aconsejables los tendidos subterráneos en los núcleos mas densos y para preservar la belleza del paisaje urbano, desmerecido la mayor parte de las veces por tendidos inoportunos y desagradables.

- J RESUMEN Y CALIFICACION DEL SUELO.— Por último, de todo lo que queda expuesto se puede apreciar que el plan comprende tres partes claramente diferenciadas: La ciudad de Felanitx con su casco y sus zonas de extensión y los núcleos de población de Cas Concos y S'Horta; La zona Costera del municipio, de interés turístico incorporando los núcleos urbanos de la Capilla y el Muelle de San Pedro sirviendo este último como zona de servicio inmediata del sector turístico costero; por último el restante suelo del municipio que queda adscrito a la finalidad rústica, con la particularidad manifestada de zona rústica turística limitada a sus planeados polígonos y con posibilidad para una oportuna ampliación.

De esta forma se puede concretar en los planos la calificación del suelo en su régimen de suelo urbano, reserva urbana rústica, estableciendo en las zonas urbanizables los correspondientes polígonos de actuación a los efectos de la redacción de los Planes Parciales significando que la división de los mismos coincide en lo posible con las expuestas y determinadas en los distintos planes generales aprobados.

CARACTERISTICAS TECNICAS DEL PLAN GENERAL.

EL FUNCIONARIO.

- A CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES.— De acuerdo con los planos de calificación del Suelo 1/1; 1/2; 1/3 planos de ordenación 0/1 y 0/6 y los datos de la memoria informativa, podemos presentar el siguiente resumen:

a) 1.- Superficie total de planeamiento urbanístico en sus polígonos de actuación:

	Suelo Urbano	Suelo reserva urb.	Rústico	Total
Felanitx	115,2	181,30	-	296,50 Ha
Cas Concos	33,5	16,74	7,92	38,16
S'Horta	9	20,26	7,96	37,22
Zona Costera	114,8	615,08	-	729,88
Can Gayá	-	-	80,60	80,60
	252,5	833,38	96,48	1.182,36 Ha

2.- Superficie resto ordenación término:

17.167 - 1.182,36 = 15.984,64 Ha

b) 1.- Superficie total del suelo urbano actual	525,5 Ha
2.- " " suelo reserva urbana del Plan General	833,38 Ha
3.- " " suelo rústico del Plan General	16.080,12 Ha

Término municipal 17.167,00 Ha
que representan los siguientes porcentajes:

1.-	1,5 %	del área del término municipal
2.-	4,9 %	" " " " "
3.-	93,6 %	" " " " "

B POBLACION.- De los datos técnicos de densidad asignados a las diferentes Zonas, como constan en el Cuadro de Normas Urbanísticas y deducidas de aplicar un promedio de 4 personas por familia a las posibilidades de alojamiento permisibles en grados máximo y mínimo por su mayor o menor aprovechamiento, podemos obtener teóricamente las siguientes poblaciones globales máxima y mínima de los distintos núcleos del planeamiento general.

	Población global máxima	Población global mín
Ciudad de Felanitx	81.265,	34.177
Cas Concos	8.954	4.575
S'Horta	7.308	3.769
Zona Costera	57.275	36.890
Can Gayá (70 Ha)	1.400	1.400
	156.202	80.811

Que nos determinan teóricamente la capacidad máxima y mínima de habitantes o no en los núcleos de urbanización, considerando una parcelación que cumpla las mínimas condiciones impuestas en las Normas.

Ahora bien, es lógico que no se llegue a una estructuración mínima de la parcelación y menos aún a la vista de las circunstancias de índole local de los pobladores de los núcleos de Felanitx, Cas Concos y S'Horta, que en buena parte se hallan parcelados y edificadas con mayor generosidad, y por la costumbre de que suelen ocupar por lo general una sola familia cada solar y edificación sobrepasando en un notable porcentaje los mínimos que vienen establecidos en las Normas. En cambio en la zona Costera es más propio que se lleve a cabo una concentración turística más próxima a los valores teóricos encontrados, incluso en los polígonos

Felanitx,

EL FUNCIONARIO,

residenciales permanentes donde hay evidente tendencia, por razones económicas a sujetarse a las condiciones mínimas de parcelación.

Por tanto, podemos considerar que la población previsible en los próximos quince años en los núcleos de urbanización de Felanitx y en todo el término municipal puede concretarse practicamente, de acuerdo con el siguiente cuadro.

Ciudad de Felanitx	40.000	Habitantes
Cas Concos	4.500	
S'Horta	3.700	
Zona Costera	46.000	
Can Gayá y posibles polígonos rústico turísticos	3.000	
Resto de suelo rústico	2.800	
Total	100.000	Habitantes

Se estima un total previsible de 100.000 habitantes, de los que pueden considerarse residentes aproximadamente la mitad.

- o DENSIDAD.— En anexo de las Normas urbanísticas se relaciona el cuadro de las densidades globales máximas en cada uno de los polígonos de los núcleos de urbanización del término municipal así como la aplicación a cada núcleo. Naturalmente que esta densidad global máxima viene determinada por el máximo aprovechamiento de que puede ser objeto el suelo y edificación, como topes que no pueden sobrepasarse.

Si tenemos en cuenta la población previsible calculada en 100.000 habitantes distribuidos como se ha visto en el cuadro anterior la densidad previsible puede deducirse:

Ciudad de Felanitx	40.000 / 296,50	=	135 hab./Ha
Cas Concos	4.500 / 38,16	=	117
S'Horta	3.700 / 37,22	=	100
Zona Costera	46.000 / 729,88	=	63
Polígonos rústico-turísticos		=	18
Suelo rústico en general		=	0,2

- p EDIFICABILIDAD.— En el anexo de las Normas Urbanísticas se relaciona la edificabilidad global máxima correspondiente a cada polígono de los núcleos de urbanización del término de Felanitx y aplicada al total de cada núcleo. Dicha edificabilidad global máxima viene determinada por el mayor aprovechamiento permisible de que puede ser objeto el suelo y edificación con sujeción a las Normas urbanísticas y se fija como tope, que no puede sobrepasarse en ningún caso.

Naturalmente que la edificabilidad global previsible distará de llegar a dichos valores límites y se obtendrían para ella unos valores mucho mas bajos, en consonancia con la realidad. Partiendo de la densidad previsible y asignando unos 100 m² por habitante podríamos obtener unos valores asequibles a tal finalidad.

D. G. U. V.

Es copia de su original
debidamente cojeado.

Peña.

EL FUNCIONARIO.

	<u>Edif. global máxima</u>	<u>Edificabilidad previsible</u>
Ciudad de Felanitx	4,65 m ³ /m ²	1,35 m ³ /m ²
Cas Concos	2,60	1,17
S'Horta	2,85	1,00
Zona Costera	0,98	0,63
Polígonos rústico-turísticos	0,18	0,18
Suelo rústico en general	0,2	0,002

CRITERIO GENERAL PARA EL DESARROLLO DE LA ORDENACION.-

- 1.- En la redacción de planes parciales, supuestas revisiones y modificaciones de planeamiento y en la redacción de proyectos de edificios singulares, no se sobrepasará la densidad global y edificabilidad global determinadas para cada polígono o núcleo de población a los efectos de que no puedan establecerse una mayor concentración de la que en el planeamiento general se ha previsto.
- 2.- En los referidos planes y proyecto constará la densidad y edificabilidad globales del polígono, polígonos y núcleos correspondientes de acuerdo con los establecidos en el planeamiento general y la densidad y edificabilidad globales de los planes y proyectos que se redacten a fin de comprobar que estas no sobrepasan a aquellas.
- 3.- Para el porcentaje de espacios libres que se entiende que es el porcentaje mínimo establecido en cada polígono con respecto al área total del mismo, computándose tal porcentaje de espacios libres expresamente grafiados y medidos en el planeamiento general que ineludiblemente habrán de conservarse como tales en extensión, directrices y situación mas aproximadas.
- 3.- En el programa de actuación del presente planeamiento se indicarán las normas y demás características a observar en la redacción de planes y proyectos.

ETAPAS PARA REALIZACION DE LA ORDENACION.-

En el periodo de vigencia del Presente Plan de Ordenación hasta su revisión será según determina la Ley del Suelo en 15 años a partir de su aprobación (art.37) y el Ayuntamiento revisará cada 5 años el programa de actuación contenido en el Plan General (art.38).

En general, habiendo en el término Planes Generales de Ordenación de diversos sectores se tendrán en cuenta las disposiciones contenidas en los mismos con referencia a las etapas de realización y en lo no especificado explícitamente las etapas para realización de la ordenación se atenderán a lo expresado en el documento 7) Programa de actuación del presente Plan, referente al desarrollo de los planes parciales, régimen del suelo y ejecución de obras.

El Alcalde



Felanitx, febrero de 1969

El Arquitecto

Fdo: Valentín Sorribas
Arquitecto Provincial.

D. G. U. V.
Es copia de su original
debidamente otorgado.
Palma.

EXTRACTO Y RESUMEN GENRAL DE LAS
MODIFICACIONES CONTENIDAS EN LOS
ANTERIORES ACUERDOS



En los planos y demás documentos anexos, se han introducido las modificaciones correspondientes y junto con los documentos del Plan General de Ordenación inicialmente aprobado, se acompaña a la presente.

- 1.- Plano de ordenación y polígonos de la ciudad de Felanitx, en el que se hallan contenidas las modificaciones aludidas.
- 2.- Cuadro de superficies definitivas de las distintas zonas
- 3.- Cuadro definitivo de los polígonos de actuación.
- 4.- Plano de ordenación y polígonos de la zona costera en el que se hallan contenidas las modificaciones aludidas
- 5.- Cuadro de superficies definitivas de las distintas zonas.
- 6.- Cuadro definitivo de los polígonos de actuación.
- 7.- Cuadro de Normas urbanísticas modificadas.

Cuadro general de superficies modificado.-

1: Superficie total del planeamiento urbanístico (suelo urbano y de reserva urbana)

Felanitx	291,69 Ha.
Cas Concos	38,16
S'Horta	37,22
Zona costera	<u>730,883</u>

Total 1.097,953 Ha.

2: Superficie de los polígonos de uso rústico-turístico 80,60 Ha.

3: Superficie del resto del suelo rústico 15.988,447 Ha.

Término municipal 17.167,00 Ha.

que representan los siguientes porcentajes:

1:	6,25 %	del area del término municipal
2:	0,46 %	" " " "
3:	93,29 %	" " " "

Población y densidad global.-

La población tanto en la ciudad de Felanitx, Cas Concos, S'Horta y zona costera puede considerarse aproximadamente con las mismas previsiones, o sea con una estimación total de unos 100.000 posibles habitantes, de los que podrán considerarse residentes la mitad, o sea 50.000 habitantes. La densidad global puede considerarse igual a la establecida en el cuadro de la memoria justificativa.

Palma de Mallorca, ~~dic~~ ^{original} 1967
El Arquitecto

[Handwritten signature]

PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL
TERMINO MUNICIPAL DE FELANITX



2º EXTRACTO Y TRANSCRIPCIONES GRAFICAS DE LAS
MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL EXCMO. AYUN-
TAMIENTO MUNICIPAL EN SESION DE 6 DE OCTUBRE
1967 RESOLVIENDO LA APROBACION PROVISIONAL DEL
PLAN

De acuerdo con el acta de la sesión celebrada por el Excmo. Ayunta-
miento se introducen en el Plan las oportunas modificaciones:

- A- a) Se reduce en el polígono nº 6 la zona industrial, califi-
cando el resto como zona intensiva, y se transcribe gráfica-
mente en el Plano de Ordenación de la ciudad de Felanitx.
- b) c) Los porcentajes de ocupación en varios polígonos y zonas,
según establece el acuerdo de modificación, se reflejan -
en el acuerdo de Normas Urbanísticas cuyo documento se -
acompaña modificado.
- d) Las previsiones de poder edificar edificios singulares en
los sitios prominentes de las costas viene reflejado en -
dicho cuadro de Normas Urbanísticas modificado.
- e) Se hace constar por la presente que las edificaciones de-
calles San Salvador, Sa Viña y La Pinta, sitas en Porto -
Colom, deberán retranquearse 3 metros de la vía pública y
dicha condición vendrá impuesta en el Plan parcial del sec-
tor.
- f) Se hace constar en las Normas Urbanísticas modificadas el
que los balcones, voladizos abiertos y aleros no computan
como superficie edificada.
- g) Se introduce en las Normas Urbanísticas la modificación -
oportuna en las denominadas Zona Hotelera.
- B- a) b) Se señala en las Normas Urbanísticas modificadas la posi-
bilidad de preverse nuevas zonas hoteleras mediante edifi-
cación singular en zonas extensivas de la zona costera y
también un incremento de la edificabilidad para la construc-
ción de hoteles o pensiones en dichas zonas extensivas sin
necesidad de justificarse como edificio singular.
- C- Se toma en consideración el el P.G.O. el acuerdo estable-
cido en su día por el Ayuntamiento en lo que se refiere al
régimen de los polígonos 1-2-3-4-5 de Porto Colom
- D- En el Plano que se acompaña de la zona costera se fijan
los límites de la Zona Hotelera del sector Las Palomas de
Porto Colom

Palma de Mallorca, Diciembre 1967
El Arquitecto municipal
El Funcionario,
Palma.

PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL TERMINO
MUNICIPAL DE FELANITX (MALLORCA)



EXTRACTO Y TRANSCRIPCIONES GRAFICAS DE LAS MODIFICACIONES RESUELTAS POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL EN BASE A LAS RECLAMACIONES Y SUGERENCIAS MOTIVADAS POR LA INFORMACION PUBLICA, Y SEGUN LOS ACUERDOS CORRESPONDIENTES DE APROBACION PROVISIONAL DEL PLAN.

De acuerdo con las actas de las sesiones celebradas por el Excmo. Ayuntamiento Municipal se han estudiado, resuelto y acordado atendiendo diferentes extremos expuestos en:

- 1.- Informe de la Jefatura Regional de Costas de Baleares
- 2.- Informe de la Jefatura del Grupo de Puertos de Baleares
- 3.- Informe del Gabinete Técnico para la redacción del Plan Provincial
- 4.- Reclamación formulada por D. Jaime Bennasar Monserrat, D. Pedro Bennasar Monserrat, D. Andrés Bennasar Monserrat, y D. Miguel Antich Adover.
- 5.- Reclamación formulada por D. Juan Juan Bordoy
- 6.- Reclamación formulada por D. Damián Contestí Sastre y D. Bernardo Puigserver Amengual
- 7.- Reclamaciones formuladas por D. Miguel Uguet Uguet
- 8.- Reclamaciones formuladas por D. Sebastián Forteza Artigues.
- 9.- Reclamaciones formuladas por D^a Bárbara Juan Artigues, D^a Barbara Tugores Vicens, D^a Antonia Tugores Vicens, D^a Angela Bennasar Monserrat y D^a Francisca Bennasar Jusama.
- X 10.- Reclamación formulada por D. Ginés Boquet Bassa y D. Andrés Bennasar Monserrat
- 11.- Reclamaciones formuladas por D. Pedro J. Monserrat Mestre y D. Alejandro Tejedor Sanjose; D. Juan Ramón Oliver D. Bartolomé Miquel Rosselló; D. Manuel Tejedor Rodriguez
- 12.- Reclamación formulada por D. Pedro Monserrat Jusama
- 13.- Reclamación formulada por D^a Claves Irma Verhaeghe.

En los gráficos que se acompañan, que corresponden a los Planos de Zonificación de la Zona Costera y Ciudad de Felanitx, del Plan General de Ordenación, se han redactado las oportunas modificaciones, que comportan tales acuerdos, haciéndose la conveniente adaptación y base técnica de ordenación, y se ha transcrito a un lado un resumen del texto del acuerdo con las indicaciones, en su caso, que ha creído oportuno señalar el autor del Plan.

En cada una de las modificaciones graficadas en los referidos Planos acompaña al escrito un número de orden relativo a la reclamación.

Las modificaciones de las Normas urbanísticas vienen expresadas a continuación y quedarán afectas al Plan General, en sustitución de las que allí figuran:

Zona Industrial intensiva

re del Grupo de Puertos de Baleares.

El saneamiento de Porto Colom se sujetará al proyecto técnico en trámite de aprobación redactado por el Ingeniero de Cami-
nos Sr. Torres.

Palma de Mallorca, agosto 1967
El Arquitecto

Luis Curiel

D. G. U. V.
Es copia de su original
debidamente cotejado.
Palma,
EL FUNCIONARIO,



- Separación mínima de la edificación a los lindes de solares colindantes ----- 3 metros -----
- Altura máxima edificación ----- 15 metros, aparte torres de instalaciones y servicios propios de cada industria. -----
- Edificabilidad máxima ----- 8 m³/m² -----

Zona Industrial Extensiva

- Porcentaje máximo de ocupación ----- 40 % del solar -----
- Distancia mínima entre edificaciones solares colindantes ----- 10 metros -----
- Distancia mínima de edificación a vía pública ----- 5 metros -----
- Altura máxima edificación ----- 15 metros, aparte torres de instalaciones y servicios propios de cada industria -----
- Edificabilidad máxima ----- 6 m³/m² -----

Observaciones para industrias existentes.-

- En el caso de industrias existentes debidamente legalizadas y ubicadas fuera de los polígonos industriales proyectados se permitirán obras de ampliación hasta un 50 % de lo construido actualmente, siempre que cumplan las normas generales de la zona en que se hallen comprendidas, no admitiéndose aquella ampliación sobre solares colindantes a la industria que se adquirieran con posterioridad a la fecha de aprobación provisional del Plan General.
- Se excluyen de dichos beneficios las industrias que causen molestias notorias como tejares, fábricas de cemento, y similares.

Normas relativas a la protección de carreteras locales y comarcales y otros viales.-

En los perfiles tipo de carreteras locales y comarcales propuestas en el Plan fuera de los ámbitos de las poblaciones a más de 500 metros de las mismas, se separarán del eje de dichas carreteras toda clase de construcciones, vallas o cercas, postes o tendidos, obras e instalaciones auxiliares de carácter definitivo una distancia de 21 metros y 23 metros respectivamente según se trate de carreteras locales o comarcales y análogamente en los demás casos no se invadan las zonas de protección de viales.

Normas relativas al saneamiento de nuevas construcciones en la Zona costera del municipio.-

Será preceptivo cumplimentar en las nuevas construcciones a levantar en primera línea de la zona costera del municipio las normas dictadas por la Junta Central de Puertos.

Anexos a la Memoria justificativa y al Programa de Actuación

Las carreteras de circunvalación de la Ciudad y principal de la Costa del Municipio serán objeto de sendos Planes Especiales a redactar tan luego esté aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación del municipio.

Los accesos al Sector Este del Puerto (La Punta) se tendrán en cuenta en la redacción del Plan parcial de aquella zona.

Es copia de su original
dejado.
La Punta

PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL
TERMINO MUNICIPAL DE FELANITX
(MALLORCA)



f) Programa de Actuación

R/26. VI. 69

CRITERIO GENERAL.

La principal misión es conseguir que en todo momento la urbanización preceda a la edificación en el desarrollo del planeamiento y en consecuencia en nuestro caso, subsanar la inversión del orden de actuación en los terrenos que se pretende ordenar.

A tenor de la Ley del Suelo, artículos 9-38-107, es necesario re-
desarrollar el programa de actuación municipal urbanístico que haya de
desarrollarse en el próximo quinquenio.
En lo que respecta al P.G.O. de Porto Colom-Cala Marsal incluido
en el presente planeamiento sirva también la programación actual
para la revisión oportuna, dado que hace más de ocho años fue apro-
bado aquel plan sin que haya sido revisado el correspondiente pro-
grama de actuación, y así que viene en buen momento la revisión del
número y de los propios polígonos de actuación.
En los demás P.G.O. aprobados nos ha variado sustancialmente el
régimen instituido no obstante con la revisión concedida se acogen
Las Normas a lo establecido en este Plan General de todo el término
y así parece conveniente, para que vaya a un mismo ritmo en el pre-
sente planeamiento general.

Distinguiremos tres aspectos esenciales:

- 1.- Desarrollo de los Planes parciales.
- 2.- Régimen del Suelo.
- 3.- Ejecución de las obras de urbanización.

Dichos aspectos presentan caracteres distintos según se refiera al
territorio a urbanizar en la ciudad de Felanitx, caseríos de Cas
Concos y S'Horta, o en la Zona Costera del Municipio, por presentar
caracteres sociológicos completamente distintos.

PROGRAMACION.

Las actuaciones que continúan y complementan el presente Plan Gene-
ral se clasifican de la siguiente manera.

- 1.- Con carácter de Urgencia: Los planes parciales de or-
denación afectando a zonas y sectores en los cuales
se han iniciado parcelaciones, urbanizaciones o se
han levantado edificaciones sin planeamiento aprobado
o al margen de la ordenación, y también aquellos pro-
yectos de urbanización, reforma, alineaciones, que
con carácter general o especial sean precisos para
resolver problemas circulatorios y red viaria, y otros
aspectos de saneamiento y utilidad pública apremiante.
- 2.- Con carácter obligatorio: Los planes parciales y pro-
yectos de urbanización afectando sectores en los que
sea preciso, para el correcto desarrollo de los nú-
cleos de urbanización, elementos sociales indispensa-
bles, servicios, red viaria o necesidades generales.

Es el original
debidamente sellado.

Palma,

EL FUNCIONARIO.



- 3.- Con carácter voluntario: Los planes parciales de ordenación y proyectos de urbanización, cuyo planeamiento no afecta a las necesidades y carácter de utilidad pública del conjunto, y que en general corresponden a sectores de reserva urbana sin un marcado interés público.

NORMAS PARA LA REDACCION DE PLANES PARCIALES.-

La ordenación se realizará regularmente por polígonos enteros (unidad o agrupación de varios) y la urbanización por sectores, sin orden de prioridad.

Cabe la posibilidad, no obstante, de ordenar en fase de Plan parcial y su proyecto de urbanización un sector fragmentario de un polígono siempre y cuando:

- a) se halle clara y físicamente diferenciado y constituya una unidad regular del planeamiento general, y con área no inferior a 2 Ha.
- b) contenga la previsión de enlaces y acoplamientos con el resto del polígono y en su caso de los colindantes y estructuración de la red viaria fundamental.
- c) previa solicitud obtenga la aprobación y conformidad de la Corporación municipal.

Los planes parciales deberán contener los documentos y determinaciones que indica el artículo 10 de la Ley del Suelo y en particular deberán cumplir las siguientes condiciones.

- a) ser parte de las zonas de reserva urbana y hallarse de acuerdo con las líneas básicas y espíritu del presente Plan y con sujeción a las definiciones, normas y texto conceptual del mismo.
- b) redactarse en base al plano topográfico con curvas de nivel de metro en metro y junto con los demás planos se refiera a escala 1:1000, salvo los detalles a escala mas acomodada.
- c) determinar la zonificación, sus distinciones y superficies así como concretar las espacios libres, en el entendido que su superficie debe responder con respecto al área del polígono a los porcentajes mínimos establecidos, computandose en dicho porcentaje los que se hallen grafiados en el planeamiento general, excepción hecha de las zonas marítimo terrestres, siempre dichos espacios ineludiblemente habrán de conservarse en área, directrices y situación mas aproximada.
- d) deberá constar la edificabilidad y densidad global con respecto al polígono o sector, no superando en ningún caso a las deducidas del planeamiento general para dicho polígono o sector.

SISTEMAS DE ACTUACION.-

En general se seguirá: para los planes y proyectos declarados de urgencia los sistemas de expropiación y cesión de viales.
para las ordenaciones con carácter obligatorio los sistemas de expropiación, cooperación, compensación o cesión de viales.
para las ordenaciones con carácter voluntario los sistemas de cooperación y compensación.

REGIMEN DEL SUELO.-

Aprobado y puesto en vigor el presente Plan General todo el territorio del término municipal vendrá sujeto a las condiciones impuestas según la calificación del suelo cuyo detalle se expresa en los planos adjuntos del Plan y en sus distinciones de suelo urbano, de re-



Es copia
de la

7

serva urbana y rústica.

Se estará a las condiciones impuestas por la Ley y las normas del presente Plan para general cumplimiento y observación.

CEDULA URBANISTICA Y ORDENANZAS GENERALES.-

Una vez aprobado el presente Plan el Ayuntamiento redactará la correspondiente Cédula urbanística para cada una de las fincas del término. Y asimismo redactará las ordenanzas municipales que regulen la Edificación y demás actividades e instalaciones como complemento de las normas del Plan General.

POSIBILIDAD DE EDIFICACION.-

El terreno calificado de SUELO URBANO por el presente Plan General podrá edificarse con sujeción a las respectivas ordenanzas y previa licencia municipal, cuando esté dotado de los servicios de alumbrado, electricidad, agua potable y calzada pavimentada.

Con relación a las edificaciones existentes se realizará su clasificación teniendo en cuenta lo previsto en el artº 48 de la Ley.

En las zonas de Reserva Urbana, no podrán concederse licencias de edificación hasta que se haya redactado, aprobado y replanteado el correspondiente PLAN PARCIAL y PROYECTO DE URBANIZACION, sin perjuicio de lo previsto en el artº 47 de la Ley.

En aquellas zonas o sectores de Porto Colom en los que se venía concediendo autorizaciones en base a antiguos planeamientos, podrán concederse licencias, siempre que cumplimenten las mínimas condiciones de urbanización antes exigidas y no sean obstáculo para el desarrollo correcto del Plan General y con sujeción a las Normas Urbanísticas del mismo.

DECLARACION DE PRIORIDADES Y DE INTERES INMEDIATO.-

El Ayuntamiento en el momento oportuno declarará el modo concreto que se ha de llevar a cabo la urbanización de un sector u obras de reforma interior de las que quedarán consignadas en el presente programa, y previo el establecimiento del orden en que se han de ejecutar, teniendo en cuenta que todas las obras de urbanización consignadas se consideran como de interés preferentemente equivalente.

En el caso de planes parciales de polígonos señalados en el Plan General, siempre que sean de actuación y gestión privada y cuyos propietarios de terrenos se comprometan con el Ayuntamiento a costear las obras de urbanización, cesión de viales y espacios verdes, plantaciones de arbolado, etc, etc, según Ley, el Ayuntamiento previo solicitud escrita y compromisos contraídos concederá la autorización y el sector a urbanizar será declarado de interés inmediato.

REVISION DEL PROGRAMA DE ACTUACION.-

Si durante la vigencia del presente programa de los próximos cinco años se considerase necesaria la inclusion de nuevas urbanizaciones obras o planeamiento parcial, que no se hayan previsto, será susceptible de su revisión el programa, siguiendo para ello el procedimiento establecido por la Ley del Suelo en estos casos excepcionales.

De oficio será revisado el presente programa a los cinco años de su entrada en vigor.

CASO PARTICULAR DE LA CIUDAD DE FELANITX; CAS CONCOS Y S'HORTA.

1.- Desarrollo de Planes parciales.- Se consideran de interés preferentemente los polígonos 4 y 6 de la ciudad de Felanitx, y los

demás polígonos de interés equivalente para los que acordará el Ayuntamiento la oportuna declaración de prioridades de oficio o a instancia de parte, así como determinará en el momento concreto mediando la declaración de interés inmediato siguiendo el orden prelativo adecuado y establecido, así como la determinación del sistema de actuación mas apropiado a juicio del Ayuntamiento a la vista de los sistemas que con carácter general se han mencionado.

2.- Régimen del suelo.- Se fomentará un Patrimonio Municipal del Suelo para cumplir con su esencial misión de constituirse en regulador del mercado de solares, integrando en dicho Patrimonio los bienes de propios, terrenos de propiedad municipal, como los que posee en el sector de Vía Argentina y los de la manzana posterior al Parque municipal y adquirir el próximo quinquenio a fin de destinarse a Parque deportivo.

3.- Ejecución de obras de urbanización.- Completa el ciclo de la urbanización de los sectores que se prevén han de quedar aptos para la edificación en el próximo quinquenio la ejecución de las obras de urbanización que comprenden la realización de los siguientes:

Urbanización de calle prolongación C/Bellpuig hasta carretera de Porto Colom
" Paseo de la Torre (Pº Juan Estelrich)
" Plaza de la Sinia
" Vía Argentina

Ordenación y proyecto Parque deportivo municipal la Torre
Proyecto de electrificación y alumbrado público de la ciudad de Felanitx.

" general de alineaciones del casco urbano, y si cabe en desarrollo de los Planes Parciales el Proyecto de Urbanización de los polígonos 4 (ensanche norte) y 6 (zona industrial carretera de Campos).

CASO PARTICULAR DE LA ZONA COSTERA.-

Distinto tratamiento merece la zona costera debido a que el incremento que experimenta no es vegetativo ni de inmigración permanente sino debido al establecimiento del fenómeno turístico, por lo que es difícil prever el crecimiento que pueda experimentar durante el próximo quinquenio, sobre base tan poco sólida del conocimiento del incremento que ha experimentado durante los últimos años.

Así se desprende la imposibilidad de programar de oficio o por gestión pública el desarrollo de los Planes parciales, pudiendo atender en lo posible los polígonos de urgencia, y dejando a la iniciativa privada los restantes, en general, y según se ha dicho, con la declaración de prioridad y interés inmediato.

Para el régimen del suelo sería interesante la adquisición de cierto número de terrenos por el Ayuntamiento, como regulador del precio de solares y constitución del Patrimonio Municipal del Suelo, creyendo conveniente dicha misión al perseguir una finalidad y carácter social para familias necesitadas que albergan en la zona, concretamente en las zonas intensivas.

Para la ejecución de obras de urbanización se consideran esenciales la ultimación de las obras de urbanización de los cascos antiguos de

Original
ado.
Palma, FUNCIONARIO,

Porto Colom, concretadas en obras de terminación de pavimento
asfáltico, red de aguas potables, instalación y red de aguas resi-
duales y obras de electrificación y alumbrado público.

Felanitx, Febrero de 1969

El Alcalde

El Arquitecto



Valentín Sorribas
Fdo: Valentín Sorribas
Arquitecto Provincial.

R126. D. 69

D. G. U. V.
Es copia original
debidamente enmendado.
Palma,
EL FUNCIONARIO,

PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL
TERMINO MUNICIPAL DE FELANITX

(MALLORCA)



a) Normas Urbanísticas

Se adjunta CUADRO DE NORMAS URBANISTICAS, en el que expresan las distintas zonas que se califican en el Planeamiento con su tipo de Ordenación, condiciones de parcelamiento y edificación con normas de caracter volumétrico y de uso y composición estética, cuadro de observaciones y régimen de definiciones.

Para el desarrollo de Planes parciales se sujetarán estrictamente sus correspondientes Ordenanzas a tales Normas, completándose en todo caso en la relación de detalles, siempre que no las contradigan.

En la elaboración de las correspondientes Ordenanzas Reguladoras de la Edificación e Instalaciones que estén en vigencia o las que redacte el Ayuntamiento, en base estricta a las presentes Normas Urbanísticas serán en su respectivo caso modificadas o redactadas para su aprobación.

Serán asimismo de aplicación en todo el término municipal cuantas Leyes y Decretos sean vigentes en materia de Régimen del Suelo, Ordenación, Construcciones, Instalaciones y Actividades, etc.

Se acompaña un Anexo gráfico con la Determinación del plano de referencia para la medición de alturas y volúmenes.

Se acompaña Relación de Polígonos de actuación con la edificabilidad y densidad globales máximas de todos ellos y de los núcleos que los forman.

El Alcalde

Felanitx, febrero 1969
El Arquitecto

Fdo: Valentín Sorribas
Arquitecto Provincial.

R/24-2169

N.º 0. V. V.
Es copia del original
debidamente cotejado.
Palma,
EL FUNCIONARIO.



PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL
TERMINO MUNICIPAL DE FELANITX.
(MALLORCA).

EJ ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

FEB 1969

Original
ejado.
EL FUNCIONARIO

R 126 2 69

PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL
TERMINO MUNICIPAL DE FELANITX

(MALLORCA)

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.-

(Cumplimenta ap: e) art. 9 Ley 12-V-56)



5.1.- La realización del presente plan se considera posible principalmente mediante la iniciativa privada, toda vez que las posibilidades económicas de la Administración son, por lo general, muy reducidas.

Es evidente que la capacidad de renta del territorio sobre el cual operamos, viene aumentada considerablemente con la transformación del terreno de labor en terreno edificable. Ello por sí solo, justifica su ordenación, ya que la edificación arbitraria, incontrolada y únicamente encauzada por los intereses privados pone en serio peligro el correcto y sano aprovechamiento de este aumento de rentabilidad.

En consecuencia, veamos cuales son los factores que han de intervenir en el desarrollo y en el éxito del planeamiento.

5.1.1. Valor inicial de los terrenos.- En las zonas de terreno virgen además de su valor intrínseco como suelo rústico, cabe reconocer un valor mas o menos expectante, motivado por su proximidad al núcleo de edificaciones actualmente ya iniciado, pero sobretodo, como consecuencia de sus posibilidades geográficas, de planeamiento, rendimiento, panorámicas, ambientación, apetencias turísticas, etc. A efectos del presente estudio, el conjunto de estos valores, al que llamamos valor inicial, puede considerarse como una constante, que no interviene en la resolución y consecuencia de la actividad urbanística a desarrollar. Ya hemos dicho que queda admitido el principio de aumento de valor, motivado por la gestión turístico urbanizadora, por tanto, sea cual sea el criterio del planeamiento que se sustente, el valor inicial del terreno será siempre el mismo a tener en cuenta en el balance final.

5.1.2. Coste de la urbanización.- Si bien interviene en forma relevante en el valor numérico operable, de su correcta y completa ejecución depende en gran parte el éxito de la urbanización. De aquí, es que la ponderación de su cuantía dependa mayormente de un trazado feliz de los servicios urbanísticos que de una reducción en la calidad de sus características y clase de los mismos.

5.1.3. Conservación del ambiente natural y condiciones panorámicas.- El grado de apetencia de una zona turístico-residencial está en razón directa de sus cualidades naturales y turísticas. El clima, la belleza del lugar, su capacidad para desarrollar actividades deportivas y descanso y sobre todo, su ambiente, rústico de libre naturaleza, sustancialmente distinto del ambiente urbano, son los que atraen al residente temporal, al turista a un determinado lugar. Mantener por tanto estas condiciones ha de ser uno de los principios fundamentales del planeamiento, si se persigue una feliz consecuencia económica.

debidamente controlado
Palma.

5.1.4. Conservación y mantenimiento de los servicios urbanísticos.-
El gusto de conservación y mantenimiento de los servicios urbanísticos está en proporción de la obra realizada. De aquí la conveniencia de reducir en lo posible la "extensión" de dichos servicios, pero en modo alguno su calidad y correcto trazado, que como hemos anunciado en el ap. 5.1.2, interviene en gran manera en el prestigio de la futura urbanización, y en consecuencia, en su ulterior rendimiento.

5.1.5. Régimen conológico en la ejecución (posibilidades de realización).- Las posibilidades económico-financieras de la región (extraordinariamente parcelada), no parecen conducir a la posible creación de una gran empresa, capaz de un importante desembolso ~~total~~ para realizar una urbanización masiva, aunque ésta se lleve a cabo en forma escalonada. Ello significaría que para lograr un rápido rendimiento con una financiación relativamente reducida, sea aconsejable un régimen de ejecución que, partiendo de un sistema de zonas a urbanizar en el cual se mantenga una cierta independencia entre dichas zonas, se consiga una rápida determinación de las obras que afecta a una determinada zona, poniendo con ello en condiciones de operar (a la venta) en forma reducida y concretada la mayor superficie posible de terreno edificable.

Felanitx, Febrero de 1969

El Alcalde

El Arquitecto

Valentín Sorribas

Fdo: Valentín Sorribas
Arquitecto Provincial.

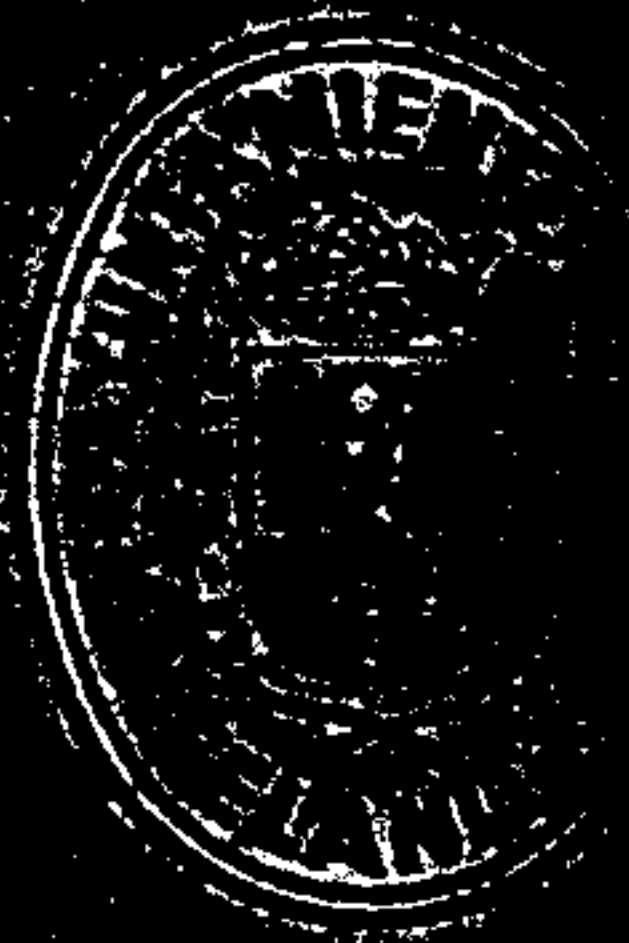


D. G. U. V.
Es copia de su original
debidamente cotejado.
Palma.
EL FUNCIONARIO.

PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL
TERMINO MUNICIPAL DE FELANITX.
(MALLORCA).

d) NORMAS URBANISTICAS

FEB 1969



Original
de la
Excmo. Diputación Provincial de Mallorca
El 10 de Mayo de 1969

PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL
TERMINO MUNICIPAL DE FELANITX
(M A L L O R C A)

NORMAS URBANISTICAS - POLIGONOS DE ACTUACION

Relación de la Edificabilidad y densidad globales máximas correspondientes a cada polígono de actuación del Plan, y a los núcleos que los componen.

Felanitx

=====

Polígonos	Area	Edificabilidad global máxima m ³ /m ²	Densidad global máxima hab/ Ha
1	73,42	6,65	515
2	19,82	6,75	540
3	37,71	2,80	163
4	40,18	5,25	370
5	15,47	5,10	345
6	37,16	4,80	145
7	19,51	2,70	23
8	6,16	3,80	14
9	22,21	4,05	15
10	24,86	0,03	---

Total 296,50 Ha 4,65 m³/m² 275 hab/Ha

Ca's Concos

=====

1 38,16 Ha 2,60 m³/m² 232 hab/Ha

S'Horta

=====

1 37,22 Ha 2,85 m³/m² 197 hab/Ha

Ca'n Gayá

=====

1 80,60 Ha 0,18 m³/m² 19 hab/Ha

Zona Costera

=====

1	10,565 Ha	3,00 m ³ /m ²	315 hab/Ha
2	56,25	0,96	68
3	18,500	3,00	315
4	9,725	1,80	134
5	6,435	1,71	163
6	10,525	1,40	74
7	30,271	1,48	67
8	5,915	1,18	68
9	5,775	1,46	184
10	6,330	2,10	200
11	7,406	1,10	58
11 bis	2,00	---	---
12	4,814	1,37	225

Es copia de su original
debidamente sellado.
D. G. U. V.
Palma.

Polígonos	Area	Edificabilidad global máxima m ³ /m ²	Densidad global máxima hab/Ha
13	7,900	1,00	74
14	5,190	0,70	72
15	19,533	0,70	56
16	7,881	0,71	76
17	21,819	1,20	62
18	15,015	1,34	64
19	26,905	0,67	85
20	32,865	0,74	94
21	10,056	0,80	60
22	13,083	1,50	245
23	3,400	2,60	255
24	5,413	1,44	63
25	24,131	0,80	63
26	31,945	0,77	72
27	22,730	0,65	52
28	53,749	0,65	52
29	13,879	1,10	155
30	8,595	1,34	56
31	10,710	1,24	52
32	11,748	0,73	80
33	45,557	0,76	60
34	56,497	0,65	52
35	49,573	0,65	52
36	57,805	0,65	52
Total	729,883 Ha	0,98 m ³ /m ²	78 hab/Ha

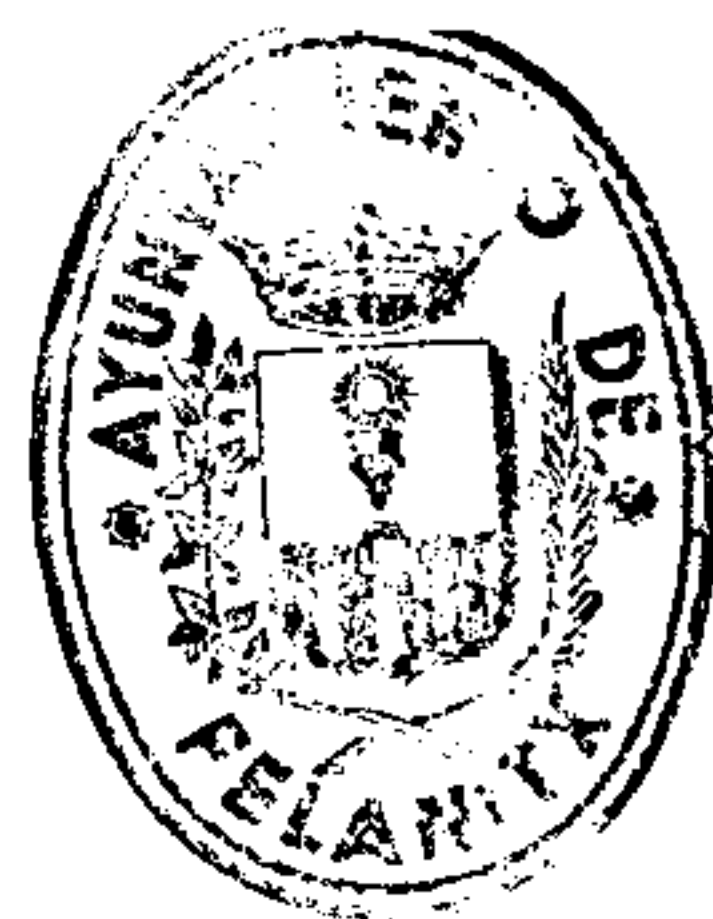
Felanitx, Febrero de 1969

Fdo: Valentín Sorribas
Arquitecto Provincial.



D. G. U. V.
Es copia de su original
debidamente sellado.
Palma

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL PLAN
GENERAL DE ORDENACION DEL TERMINO DE
FELANITX POR ACUERDOS DEL EXCMO. AYUN-
TAMIENTO EN LA APROBACION PROVISIONAL



POLIGONOS DE ACTUACION

Zona Costera			espacios libres			clasifica ción	gestión
Nº	nombre	sup. aprox.	sup. areas determina das en P.G.O.	% que repre senta	% mi nimo		
1	nucleo capella	10,565 Ha	0,65	6,4	20	urgente	pública
2	centro	56,250	6,92	12,40	20	obligatorio	privado
3	muelle S. Pedro	18,500	-	-	20	urgente	público
4	ensanche nuevo	9,725	0,46	4,7	10	urgente	"oopriv
5	bassa nova	6,435	0,56	8,8	10	obligat.	privado
6	punta bateria	10,525	0,25	2,5	15	voluntario	"
7	ronda	30,271	5,40	18	20	"	"
8	Santa Maria	5,915	-	-	20	obligat.	"
9	concos	5,775	0,90	15,6	30	"	"
10	barbacana	6,330	0,80	12,6	10	"	"
11	marina	7,406	0,76	10,1	20	"	"
11b	marina	2,000	2,00	100	100	urgente	pública
12	Cala Marsal	4,814	0,81	17	20	obligat.	privado
13	"	7,200	0,15	2,05	15	"	"
14	"	5,190	0,42	8,10	15	volunta.	"
15	"	19,533	1,00	5,10	20	"	"
16	"	7,881	0,31	3,9	15	"	"
17	rancho grande	21,819	4,63	22	25	"	"
18	"	15,015	3,40	22,5	25	"	"
19	"	26,905	6,14	22,8	25	"	"
20	afra	32,865	6,00	18,4	20	"	"
21	la punta	10,056	1,04	10,5	10	"	"
22	"	13,083	2,17	16,5	10	"	"
23	"	3,400	0,30	8,8	10	"	"
24	"	5,413	0,25	4,6	10	"	"
25	"	24,131	2,22	9,2	10	"	"
26	"	31,945	5,80	18,2	20	"	"
27	algar	22,730	3,38	10,90	25	"	"
28	"	53,740	13,40	25,2	25	"	"
29	cala ferrera	18,879	2,11	15,2	20	"	"
30	"	8,595	0,70	8,2	10	obligat.	"
31	"	10,710	1,80	16,80	20	"	pub.o p
32	el peñal	11,748	1,45	12,4	10	"	privado
33	cala mitjana	45,557	1,30	2,80	15	volunta.	"
34	"	56,497	6,55	11,80	25	"	"
35	cala sa nao	49,575	6,30	12,70	25	"	"
36	cala brafi	57,805	6,40	11,10	25	"	"
Poligonos Zona Cos tera		730,883 Ha.	96,73	13,20	20% (144,761 Ha)		

* En los poligonos 1-3 el porcentaje de espacios libres determinados o
vendrá completado con la revisión ordenanza de reforma interior

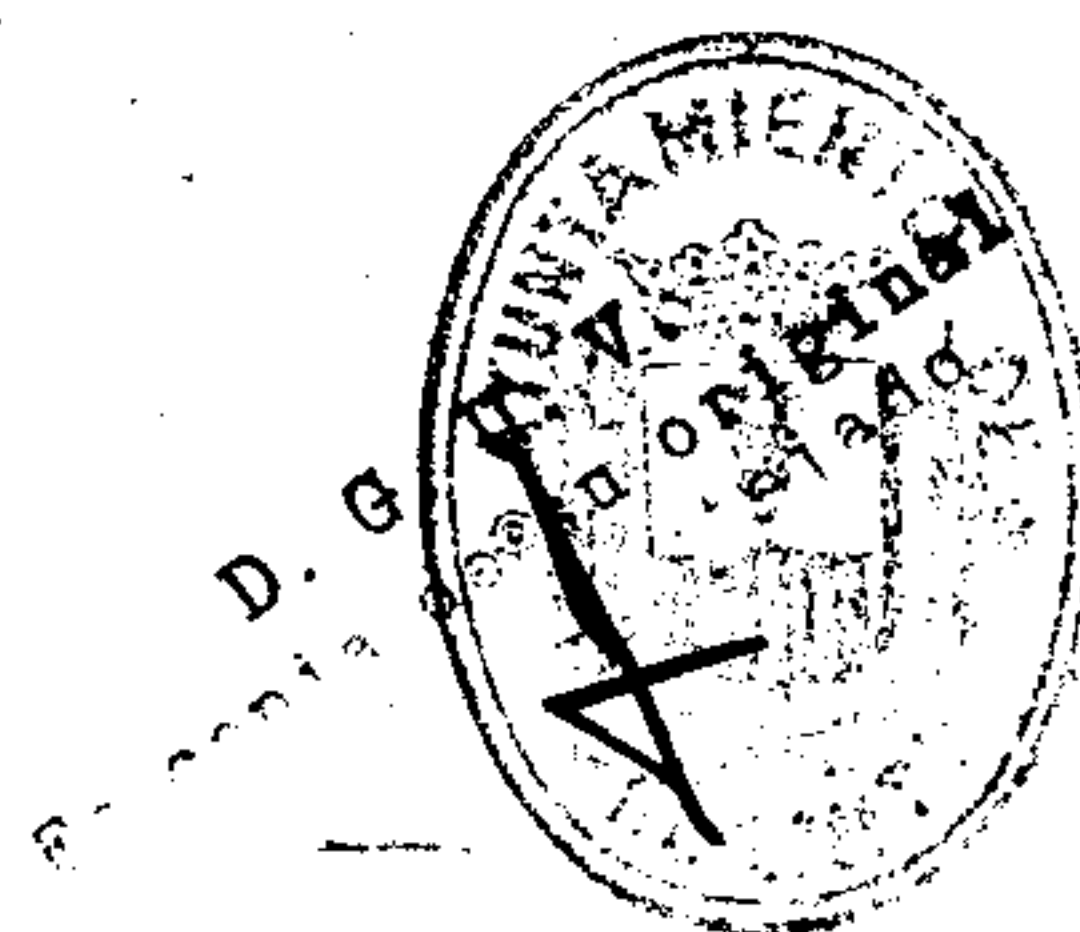
** Los espacios libres propios de la Zona-Marítimo-terrestre no se compi
en las areas y porcentajes correspondientes a los poligonos y que vie
expresados en el anterior cuadro.

Palma, 10 de Mayo de 1961.
EL ALCAIDE, J. C. CIONARIO.

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL PLAN
GENERAL DE ORDENACION DEL TÉRMINO DE
FELANITX POR ACUERDOS DEL EXCMO. AYUN-
TAMIENTO EN LA APROBACION PROVISIONAL

CUADRO DE ZONAS

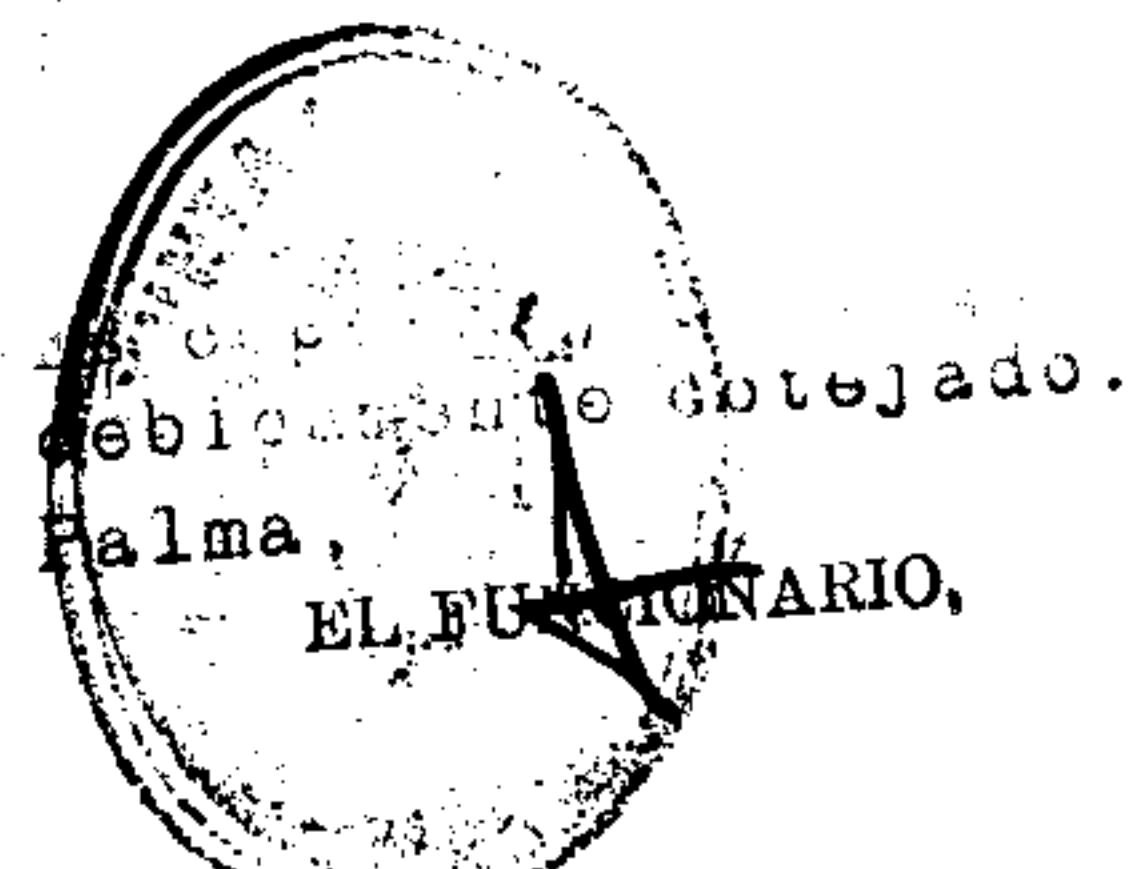
Zonas- Felanitx-Ciudad		Ha	%
Intensiva A		81,19	28
Intensiva B		78,83	27
Extensiva 300		19,86	6,50
Industrial I ₁	21,40	43,90	15,10
Industrial I _e	22,50		
Paisaje protegido		9,40	3,25
Verde y protección de viales	14,21	32,01	11,-
	17,80		
Parque urbano		6,32	2,18
Parque deportivo		6,45	2,22
Viales principales		13,73	4,65
Superficie total polígono		291,69	100,-



MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL PLAN
GENERAL DE ORDENACION DEL TERMINO DE
FELANITX POR ACUERDOS DEL EXCMO. AYUN-
TAMIENTO EN LA APROBACION PROVISIONAL

CUADRO DE ZONAS

Zona Costera	Ha.	%
Intensiva C	27,50	3,75
Intensiva D	9,40	1,28
Extensiva 400	80,47	11,00
500	4,35	0,59
600	8,21	1,13
800	98,54	13,50
1000	280,64	38,40
Hotelera	12,14	1,65
Verde y protección vías grafiadas en el P.G.O.	75,11	10,30
Parque urbano	5,12	0,70
Deportiva	16,50	2,25
Centro urbano Repr.	2,00	0,27
Edificios públicos	1,44	0,19
Portuaria	1,76	0,24
Vías principales y existentes	107,703	14,75
Totales	730,883	100 %
* Rustica Usos turísticos son 80,60 Ha. con 8 Ha. de vías y pro- tección vías principales		





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL TERMINO MUNICIPAL DE

FELANITX

R/30-IX-68

ANEXO

CONDICIONES IMPUESTAS POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA.

DILIGENCIA.-Por la que hago constar que las condiciones
que se contiene en la presente Carpeta han sido aprobadas por
el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión del día 21 de Julio de
1.969

Felanitx a 25 de Agosto de 1.969

El Secretario



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
SECRETARÍA DE URBANISMO DEL MUNICIPIO
MUNICIPIO DE TULUM



ARTÍCULO 1.º

Habiendo recibido acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Mérida en sesión de fecha 4 de julio de 1969 sobre el Plan General de Referencia y estableciéndose sobre el mismo cuatro consideraciones a tener en cuenta para poder aprobar definitivamente el Plan, se adjunta a la presente los oportunos planos corregidos o rectificados de los planos: o/2 (Término, Plano de Ordenación d) Trazado y Características de la red General de Comunicaciones), o/4 (Ciudad de Tulum, Plano de Ordenación d) Trazado y Características de la red General de Comunicaciones), o/5 (Zona Costera y S'Horta, Plano de Ordenación con sus determinaciones a) b) c) d) y e)), o/6 (Zona Costera y S'Horta, Calificación del suelo, f) Plano de Polígonos de Actuación) y Cuadro de Normas Urbanísticas y todo ello al objeto de unir en el expediente que se tramita, y pueda efectuarse la oportuna sustitución.

La Consideración I) a que alude la Comisión Provincial de Urbanismo se ha puesto de manifiesto y oportunamente atendida en los planos o/2, o/4 y o/6, al determinarse que la distancia mínima que deben separarse las edificaciones del eje de las carreteras perfil a) y b) sea de 30 Metros.

La Consideración II) se atiende al tenerse en cuenta en el plano o/6 el sendero de Zona verde y solo tránsito peatonal en el enlace viario a lo largo de los arenales grande y pequeño de la Punta de Porto Colon, así como la total vigencia del Plan Especial de Ordenación de la Zona Comercial Hotelera de la Punta.

La Consideración III) se atiende completando en el plano o/6 la vía de cintura en perfil d) en los límites de la Zona de reserva Urbana y Rústica, en las inmediaciones del Rancho Grande, el Affa y carretera de Tulum, en la Zona Costera y estudiadas las circunstancias topográficas, procurando ampliar la Zona verde en la parte donde dicho perfil debe salvar la vaguada en curva al efecto de que en el proyecto pueda obtenerse un amplio margen de posibilidades para su realización y viabilidad.

La Consideración IV) se atiende añadiendo en el Cuadro de Normas Urbanísticas la cláusula o condición de que para la tramitación de licencias de edificios singulares deberá informarse previa y con carácter preceptivo por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Tulum, 20 de agosto de 1969

El Arquitecto.

[Firma manuscrita]