



Ajuntament de Felanitx

Diligència del secretari Joan Garcia Cortès
per fer constar que aquest document va ser
aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament
de Felanitx de dia 12/05/2025



Ajuntament de Felanitx

DELIMITACIÓ D'UNA UNITAT D'ACTUACIÓ I ESTABLIMENT DEL SISTEMA APLICABLE PER PROLONGAR EL CARRER DELS CAVALLETS DE FELANITX

Memòria descriptiva i justificativa

I. Planejament urbanístic vigent

L'instrument de planejament general vigent al municipi de Felanitx és el Pla general d'ordenació de 1969, complementat en el sòl urbà pel Projecte de delimitació del sòl urbà de 1995.

Pel que ara interessa, s'han de destacar les modificacions següents del Pla de 1969:

- La modificació del 2002 per a tot l'àmbit del sòl rústic (BOIB núm. 97 de 13 d'agost de 2002).
- I, sobretot, la modificació per prolongar els carrers d'en Pelat i dels Cavallets (publicada al BOIB núm. 170 de 10 de desembre de 2013).

La modificació del 2013¹ va establir la prolongació del carrer dels Cavallets de Felanitx en direcció sud per connectar-lo amb el carrer d'en Serral. En aquella modificació, però, es varen mesclar elements propis de l'execució sistemàtica del planejament i de l'execució no sistemàtica: es va tractar l'actuació com a aïllada, es va fixar la *cessió* com a sistema i es va delimitar en exclusiva el perímetre del carrer. La conjunció d'aquests factors no permet que la *cessió* s'emmarqui en una distribució justa dels beneficis i les càrregues associats a una actuació de transformació urbanística.

L'anàlisi completa del planejament vigent posa de manifest que:

- Segons el Pla general d'ordenació de 1969², tant la prolongació del vial com els terrenys que hi confronten estan classificats com a reserva urbana del polígon 3 amb la qualificació de zona extensiva 300.
- Segons el Projecte de delimitació del sòl urbà de 1995 i la modificació puntual del Pla general d'ordenació en l'àmbit del sòl rústic de 2002³, la prolongació del vial se situa dins del perímetre del sòl urbà, els terrenys que hi confronten pel nord també i els terrenys que hi confronten pel sud se situen parcialment dins del perímetre del sòl urbà i parcialment dins del sòl classificat com a rústic.

- 1 Veure l'Annex I.
- 2 Veure l'Annex I.
- 3 Veure l'Annex I.





Ajuntament de Felanitx

Els paràmetres urbanístics que resulten aplicables a la zona extensiva 300 són, de conformitat amb el quadre sinòptic del Pla general d'ordenació de 1969, els següents: l'edificació aïllada com a tipus d'ordenació; 300 m² d'àrea mínima de solar; 40% d'ocupació màxima de l'edificació; 12 metres de façana mínima de solar; 4 metres de separació mínima entre edificacions; 3 metres de separació mínima de l'edificació respecte la via pública; 2 metres de separació mínima de l'edificació respecte altres mitgeres; 10 metres d'altura màxima de l'edificació; 3 m³/m² d'edificabilitat màxima; l'ús residencial (unifamiliar i plurifamiliar), l'ús de garatge privat fins a 50 m² i els usos públics religiós, cultural, esportiu, benèfic/sanitari i militar com a usos admesos; i l'ús d'indústries i magatzem i l'ús públic comercial, residencial i recreatiu-espectacles com a usos prohibits. A més, segons la norma complementària sobre la regulació de la capacitat de població del terme municipal de Felanitx (BOIB núm. 125 de 25 d'agost de 2005), l'índex d'intensitat d'ús residencial és d'1 habitatge per cada 150 m² de solar.

II. Règim jurídic dels terrenys afectats per la prolongació del carrer dels Cavallets

Segons la informació de la xarxa de serveis existent inclosa en la revisió del Pla general d'ordenació de 1969 que es va aprovar inicialment pel Ple de l'Ajuntament el 27 de setembre de 2021⁴, als terrenys classificats com a urbans afectats per la prolongació del carrer dels Cavallets de Felanitx hi hauria una canonada de sanejament i algun punt d'enllumenat. De conformitat amb l'article 22 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, s'ha de concloure que hi manquen les xarxes d'infraestructura següents: viària degudament pavimentada i amb voreres encintades; abastiment d'aigua; i subministrament d'energia elèctrica.

Així, partint de la manca de serveis urbanístics bàsics i considerant la distribució de la propietat en aquella zona, resulta que bona part dels terrenys urbans afectats per la prolongació del carrer dels Cavallets de Felanitx tenen la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada. En aquest sentit, la disposició transitòria onzena de la Llei 12/2017 estableix el següent:

«1. Els terrenys que a l'entrada en vigor d'aquesta llei es trobin classificats formalment com a sòl urbà en els instruments de planejament urbanístic general i que no disposen dels serveis urbanístics bàsics a què es refereix l'article 22 d'aquesta llei, passen a tenir la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada.

2. Les persones propietàries d'aquest sòl han d'acabar, completar o executar al seu càrrec la urbanització necessària, i cedir els terrenys destinats a vials si s'escau, perquè els terrenys assoleixin la condició de solar i els han d'edificar en els terminis que resultin de l'aplicació de l'article 29 d'aquesta llei. Si per això són necessàries actuacions de transformació urbanística distintes a les de la simple compleció de la urbanització en els termes que defineix l'apartat 2 de l'article 29 esmentat, s'aplica el que preveu l'apartat 3, amb les especialitats següents:

4 Veure l'Annex I.





Ajuntament de Felanitx

a) Els deures prevists a les lletres b), c), g), h) i i) es duen a terme d'acord amb les determinacions del planejament en vigor.

b) Els deures prevists a la lletra d) són d'aplicació quan el percentatge del deure de cessió de sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització no l'estableixi el planejament urbanístic en vigor.

En el cas d'aplicació d'aquesta lletra d), atès que s'hi permet un ajust d'aquest percentatge, se supedita als resultats de l'informe de sostenibilitat econòmica i de la memòria de viabilitat econòmica formulats d'acord amb el que s'estableix en els articles 47.2 i 47.3 d'aquesta Llei i en la legislació estatal.

c) Independentment del que preveu la lletra b) anterior, si la gestió i l'execució de l'actuació de transformació urbanística ho fa necessari, l'ajuntament ha de delimitar una unitat d'actuació d'acord amb l'article 73 d'aquesta llei.

3. No obstant el que preveuen els apartats anteriors, l'ajuntament corresponent conserva la potestat d'alteració del planejament, sigui per conferir una nova ordenació dels terrenys mantenint la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada, sigui per conferir-los una nova classificació com a sòl urbanitzable o com a sòl rústic.

4. S'estableix el termini d'un any, des de l'aprovació d'aquesta llei, perquè els municipis afectats per aquesta disposició modifiquin el seu planejament general per adaptar-s'hi.

5. Les desclassificacions de sòls urbans conforme al que preveu aquesta disposició no dóna lloc a indemnització, d'acord amb el que estableix la legislació estatal.»

Per adquirir la condició de solar els terrenys afectats per la prolongació del carrer dels Cavallets de Felanitx requereixen d'actuacions distintes de la simple compleció (s'adjunten a la present memòria tres fotografies de l'estat actual dels terrenys⁵); per a casos com aquest, la disposició transitòria onzena de la Llei 12/2017 regula una modalitat d'actuació de transformació urbanística específica que té per finalitat executar la urbanització. A més, tant de la disposició transcrita com de les determinacions generals de la Llei 12/2017, es desprèn que s'ha de delimitar un àmbit de gestió i execució si això és necessari per garantir un repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues.

D'altra banda, amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 12/2017 s'han produït algunes regulacions del sòl urbà sense urbanització consolidada tendents, sobretot, a alterar el planejament en els termes de la pròpia disposició transitòria onzena. Destaquen l'article 2 i la disposició transitòria primera del Decret llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears; l'article 2 del Decret llei 10/2022, de 27 de desembre, de mesures urgents en matèria urbanística; i la modificació núm. 3 del Pla territorial insular de Mallorca (publicada al BOIB núm. 73 de 3 de juny de 2023). Ara bé, aquestes

5 Veure l'Annex I.





Ajuntament de Felanitx

regulacions no afecten el sòl urbà sense urbanització consolidada del carrer dels Cavallets.

III. Objecte i procediment per delimitar la unitat i establir el sistema

Amb la delimitació de la unitat i l'establiment del sistema d'actuació:

- Es dona la cobertura jurídica necessària a la prolongació del carrer, això és, a la implantació dels serveis urbanístics bàsics que donen continuïtat a la trama urbana.
- No s'altera l'ordenació urbanística del vial efectuada el 2013 ni la de la resta dels terrenys inclosos en l'àmbit, que es regeixen per les determinacions del planejament vigent.
- S'executa de manera sistemàtica el planejament, respectant així el règim jurídic de la propietat del sòl urbà sense urbanització consolidada.

La delimitació de la unitat i l'assenyalament del sistema es regeixen per l'article 73 de la Llei 12/2017 (per remissió, en aquest cas, de l'article 75.5 i de l'apartat 2.c) de la disposició transitòria onzena de la mateixa norma). L'esmentat precepte, relatiu al *procediment de delimitació de les unitats d'actuació*, estableix el següent:

«Quan la delimitació de les unitats d'actuació no estigui continguda en els instruments de planejament o quan sigui necessària la modificació o la supressió en funció dels resultats de l'informe de sostenibilitat econòmica i de la memòria de viabilitat econòmica, l'ajuntament pot aprovar-la d'acord amb el procediment següent:

a) Una vegada que s'ha aprovat inicialment la delimitació, l'expedient complet, inclosos l'informe de sostenibilitat i la memòria de viabilitat econòmica, s'ha de sotmetre al tràmit d'informació pública durant un termini de vint dies, mitjançant un anunci en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i en l'adreça corresponent o el punt d'accés electrònic municipal. També s'ha de donar audiència a les persones propietàries afectades durant un termini idèntic.

b) L'aprovació definitiva de la delimitació s'ha de pronunciar sobre les al·legacions presentades. Si s'hagués de produir un augment o una disminució de la superfície de l'àmbit superior en un 10% respecte de la proposta inicial, prèviament a l'aprovació definitiva s'ha de repetir el tràmit d'audiència a les persones propietàries afectades.

c) L'eficàcia de la delimitació aprovada s'ha de diferir fins a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de les Illes Balears. Així mateix, la delimitació aprovada s'ha de publicar en l'adreça corresponent o el punt d'accés electrònic municipal i s'ha de comunicar a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al consell insular corresponent.»

Es tracta, per tant, d'un procediment simplificat si es compara amb la tramitació





Ajuntament de Felanitx

d'una modificació ordinària del planejament urbanístic. La delimitació de les unitats d'actuació també es regula a l'article 118.2 del Reglament general de la Llei 12/2017 per a l'illa de Mallorca, en els termes següents:

«Si és necessari delimitar unitats d'actuació per a l'execució del planejament i aquest no les conté, l'ajuntament pot dur a terme aquesta delimitació d'acord amb el procediment següent:

a) La iniciació es realitza d'ofici per l'administració actuant o a petició de les persones interessades, si es detecta que un instrument de planejament en vigor requereix una delimitació d'unitat d'actuació per a la seva efectiva execució, requisit que s'ha de justificar mitjançant la memòria corresponent, l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat econòmica.

b) L'aprovació inicial de la delimitació correspon a l'òrgan municipal que, d'acord amb la legislació de règim local, tenguí atribuïda la competència en matèria de gestió i execució del planejament. Aprovada inicialment la delimitació, l'expedient s'ha de sotmetre al tràmit d'informació pública durant un termini de vint dies, mitjançant un anunci en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i en l'adreça o el punt d'accés electrònic municipal corresponent, en què s'ha de publicar el contingut íntegre de la documentació aprovada inicialment.

En el mateix termini, s'ha d'atorgar un tràmit d'audiència mitjançant notificació personal a les persones propietàries o titulars de drets afectades incloses en la proposta de delimitació, d'acord amb les dades de titularitat registrals o, si no existeixen, de les dades cadastrals.

Així mateix, en el cas que la delimitació proposada afecti un instrument de planejament l'aprovació definitiva del qual correspon al Consell Insular de Mallorca, l'ajuntament li ha de concedir un tràmit d'audiència en el mateix termini.

La publicació i les notificacions previstes en els paràgrafs anteriors han d'incloure la informació gràfica de la localització de la unitat d'actuació amb relació al terme municipal i, en el cas de la notificació a les persones particulars, s'hi ha d'incloure una indicació dels efectes legals que deriven d'incloure les seves propietats o drets en la unitat d'actuació.

c) L'aprovació definitiva de la delimitació correspon a l'òrgan municipal que té atribuïda la competència per adoptar la resolució o acord que finalitza la tramitació municipal de l'instrument de planejament l'execució del qual ha requerit delimitar la unitat. L'acte o acord d'aprovació definitiva ha de valorar i s'ha de pronunciar sobre les al·legacions presentades, amb notificació d'aquesta valoració i pronunciament a les persones interessades. Si s'ha de produir un augment o una disminució de la superfície de l'àmbit superior a un 10 % respecte de la proposta inicial, abans d'aprovar-lo definitivament s'ha de repetir el tràmit d'audiència a les persones propietàries o titulars de drets afectats.

d) L'eficàcia i executivitat de la delimitació aprovada es difereix fins a la publicació de l'acte o acord d'aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, que ha de contenir com a mínim la localització de la unitat d'actuació. El règim de recursos admissibles és el corresponent al de l'acte o acord d'aprovació definitiva de l'instrument de planejament per a l'execució del qual s'ha tramitat l'expedient





Ajuntament de Felanitx

de delimitació.

Així mateix, l'acte o acord d'aprovació definitiva de la delimitació, juntament amb el contingut íntegre del projecte, s'ha de publicar en l'adreça o el punt d'accés electrònic municipal corresponent; s'ha d'integrar en el registre municipal d'urbanisme a què es refereix l'article 4 d'aquest Reglament, i s'ha de comunicar a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al Consell Insular de Mallorca.»

IV. Àmbit de la unitat i sistema d'actuació aplicable

L'àmbit de la unitat d'actuació comprèn els terrenys afectats per la prolongació del vial formalment classificats com a sòl urbà que no tenen tots els serveis urbanístics bàsics. En relació amb l'àmbit s'ha de destacar que:

- Els terrenys ordenats com a vial segons la modificació del planejament del 2013 comprenien una superfície de terreny de 450 m², dels quals només se n'han incorporat 346 a la unitat d'actuació. Aquesta diferència respon al fet que una part dels terrenys ordenats com a vial el 2013 ja es troben efectivament urbanitzats (s'adjunta a la present memòria una fotografia de la part del vial ja urbanitzada⁶).
- En cas que alguna finca confronti amb un espai públic que ja disposa de serveis, més enllà de la part que s'ha de destinar a vial, la unitat només n'inclou la part afectada en sentit estricte per la prolongació del carrer segons la modificació de planejament del 2013. S'adjunten a la present memòria els plànols elaborats pel cartògraf municipal en relació amb l'àmbit de la unitat d'actuació.⁷

Pel que fa a l'assenyalament del sistema d'actuació, la decisió municipal de triar-lo resta sotmesa a les preferències que fixa la pròpia normativa urbanística. Així, l'elecció a favor d'un o un altre sistema es regeix pel principi de subsidiarietat de l'acció pública, plasmat en l'article 75.2 *in fine* de la Llei 12/2017, si bé aquest mateix precepte admet la possibilitat d'aplicar, en determinats supòsits, el sistema d'expropiació.

Enllaçant amb això darrer, els arquitectes Antonio Ramis Ramos i José María Mayol Comas han redactat els estudis econòmics de la delimitació de la unitat d'actuació de l'àmbit concret de sòl urbà sense urbanització consolidada i han obtingut, entre d'altres, la conclusió següent:

«En conclusión, de acuerdo con el análisis económico de la actuación de gestión urbanística que el planeamiento ha fijado en suelo urbano, se concluye que ésta no es viable económicamente por el sistema de gestión privada ya que el margen de beneficio del promotor es negativo (-1,45 €/m²) en relación con la inversión necesaria, lo que no supone un incentivo para acometer este desarrollo.

6 Veure l'Annex I.

7 Veure l'Annex II.





Ajuntament de Felanitx

No obstant, su desarrollo resulta viable económicamente en el caso de gestión pública por expropiación ya que, si bien los beneficios son muy escasos (22,98 €/m²), aunque positivos en relación a los de gestión privada al ser, una vez expropiados, tramitados como de titularidad única y carecer de la obligación del 15% de aprovechamiento medio ponderado de cesión. En todo caso, el incentivo económico para el desarrollo de la unidad de actuación no es la finalidad de su gestión, sino que existe un interés público en la apertura del vial y en la obtención de parcelas que se integren en el patrimonio público del suelo».

A l'expedient administratiu s'ha posat de manifest que no només són motius econòmics els que exigeixen l'aplicació del sistema d'expropiació, sinó que la urgència d'executar les determinacions del planejament gairebé dotze anys després de la modificació que va ordenar l'obertura de la via, lligada a les necessitats de mitigar el procés de degradació de la zona i millorar la connectivitat urbana, així com l'oportunitat d'ampliar el patrimoni públic del sòl, són també raons que justifiquen aquella elecció. I respecte de totes aquestes raons, l'eficàcia del sistema d'expropiació garanteix l'agilització en la prolongació del carrer.

Havent justificat, per tant, l'elecció del sistema d'expropiació per la unitat completa, s'ha de destacar que l'article 92.2 de la Llei 12/2017 estableix el següent:

«S'ha d'adjuntar a la delimitació de les unitats d'actuació pel sistema d'expropiació, quan no n'hi hagi ni resulti de l'instrument de planejament, una relació de persones propietàries i una descripció dels béns o drets afectats, d'acord amb el que disposa la legislació estatal sobre expropiació forçosa.»

La documentació gràfica de la unitat d'actuació conté, a més de la ubicació de cadascuna de les finques afectades, una taula amb la identificació del núm. de finca registral, de la referència cadastral, de la superfície registral, de la superfície real segons l'amidament i de la superfície efectivament inclosa en la unitat d'actuació. Per la seva banda, els estudis econòmics contenen la valoració individualitzada dels terrenys afectats.

Com ja s'ha dit, es tracta de terrenys que estan formalment classificats com a sòl urbà però que no disposen dels serveis urbanístics bàsics. A l'efecte de completar la descripció de l'estat material i jurídic dels béns i drets en qüestió, s'escau reproduir la taula següent:

	FINCA REGISTRAL	TITULARS REGISTRALS	DRETS AFECTATS	CÀRREGUES
1	29354	Margarita Mateu Pou	Propietat	Sense càrregues
2	37971	Catalina Marquès Mesquida i Antonio Gomila Marquès	Usdefruit i propietat	Afeccions tributàries
3	20646	José Covas Vicens i	Propietat	Afeccions tributàries





Ajuntament de Felanitx

		Pere Coves Vicenç		
4	20649	Miguel Pou Vicens	Propietat	Sense càrregues
5	41671	Ajuntament de Felanitx	Propietat	Sense càrregues
6	20645	Maria Antònia Estelrich Massutí i Miguel Puig Garcias	Propietat	Sense càrregues
7	15268	Catalina Estelrich Mesquida i Maria Glòria Julià Estelrich	Propietat	Sense càrregues
8	15277	Jaime Prohens Mesquida i Margarita Prohens Mesquida	Propietat	Sense càrregues
9	3603	Uta Ruth Reuter	Propietat	Sense càrregues

V. Conclusions

Es delimita una unitat d'actuació per executar la urbanització necessària en la prolongació del carrer dels Cavallets de Felanitx, respectant el règim jurídic del sòl urbà sense urbanització consolidada. Dels estudis econòmics es deriva la inviabilitat d'aplicar un sistema de gestió privada, la qual cosa, sumada a altres raons d'oportunitat, urgència o necessitat posades de manifest a l'expedient administratiu, exigeix l'aplicació del sistema d'expropiació.

S'adjunta a la present memòria una fitxa urbanística de la *unitat d'actuació del sòl urbà sense urbanització consolidada del carrer dels Cavallets*⁸. La delimitació de la unitat i, en particular, les determinacions de la fitxa, no suposen una variació de l'ordenació material del planejament, sinó que simplement es canvien les condicions de gestió i execució reflectides en la modificació puntual del 2013.

Els terrenys ja ordenats per prolongar el carrer dels Cavallets es destinaran a vial i aparcaments annexos, mentre que la resta de terrenys inclosos en l'àmbit de l'actuació de transformació urbanística s'incorporaran al patrimoni públic del sòl de l'Ajuntament de Felanitx, atenent a la regulació del capítol I del títol IV de la Llei 12/2017.

Felanitx, document signat electrònicament al marge

L'arquitecta municipal
Ariana Pérez Far

El tècnic jurídic d'urbanisme
Guillem Bestard Peña

⁸ Veure l'Annex II.





Ajuntament de Felanitx

ANNEX I. FITXA URBANÍSTICA DEL 2013, PLÀNOLS DEL PLANEJAMENT VIGENT, PLÀNOL INFORMATIU DELS SERVEIS EXISTENTS I FOTOGRAFIES DE L'ESTAT ACTUAL





Ajuntament de Felanitx

361

FICHA URBANISTICA

A.A. CARRER CAVALLET'S

Descripción: Prolongación de un tramo de la calle Cavallets, en parte anteriormente existente y en parte escalera que, a raíz de las obras de alimentación eléctrica del sector de Son Colom desde la EM Felanitx, ha quedado expedita y con servidumbre de paso y mantenimiento. Ello supondrá una mejora sustancial para la movilidad de la zona.

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Sistema de actuación: Cesión

Superficie: 450 m²

Usos admitidos: viales y aparcamientos anchos

ACTUACION AISLADA
CARRER CAVALLET'S

ESMENA DE DEFICIENCIES:
APROVAT PER L'AJUNTAMENT PLE EN
SESSIÓ DE DIA - 5 AGO. 2013
Vist i Plau
El/La Batlle/ssa

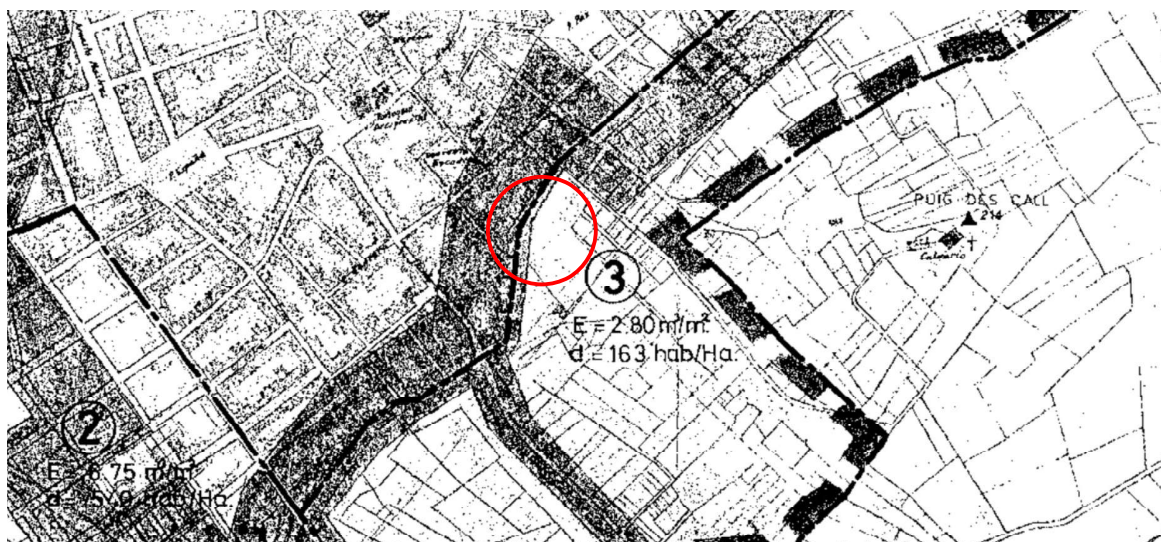
El Secretari

1. Fitxa de la modificació puntual del 2013 per prolongar el carrer dels Cavallets

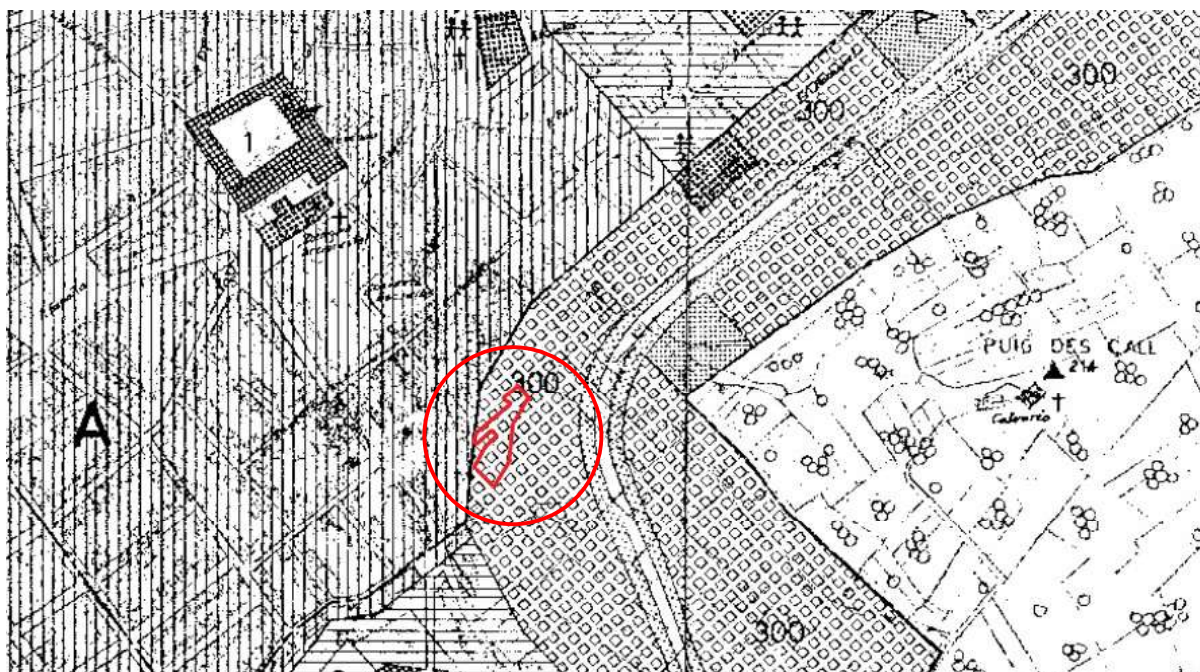




Ajuntament de Felanitx



2.1 Plànol dels polígons d'actuació del Pla general d'ordenació de 1969 (els terrenys afectats per la unitat d'actuació se situen dins del polígon 3)

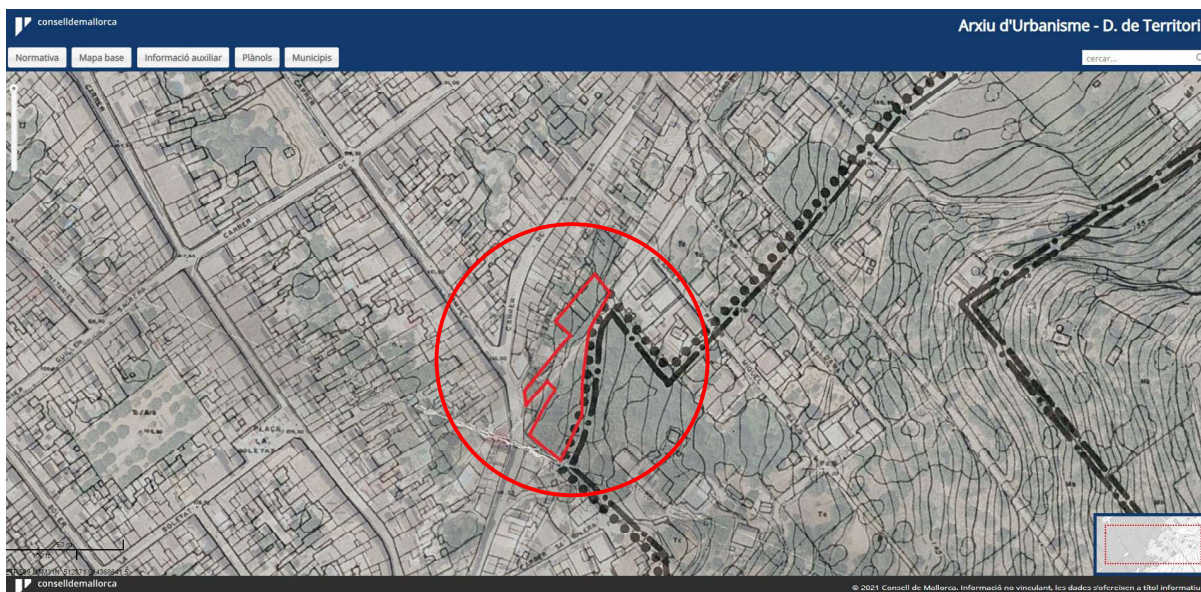


2.2 Plànol de la zonificació del Pla general d'ordenació de 1969 (els terrenys afectats per la unitat d'actuació estan qualificats com a zona extensiva 300)

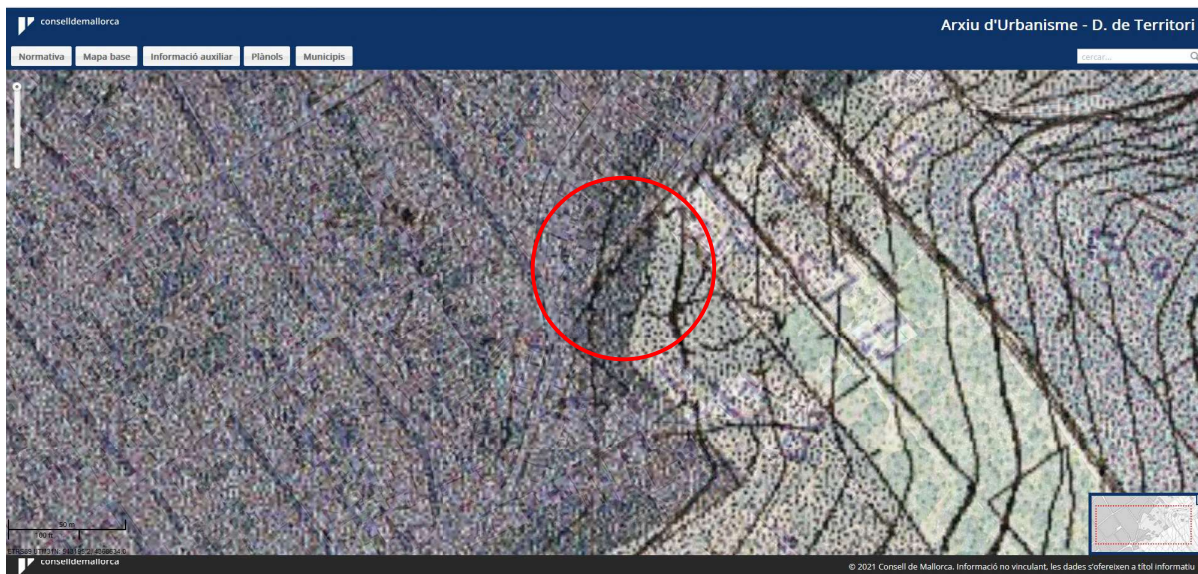




Ajuntament de Felanitx



3.1 Plànol de la delimitació del Projecte de delimitació del sòl urbà de 1995 (els terrenys afectats per la unitat d'actuació estan situats dins del perímetre del sòl urbà)



3.2 Plànol de les categories del sòl rústic de la modificació puntual del 2002 per a l'àmbit del sòl rústic (els terrenys afectats per la unitat d'actuació estan formalment classificats com a sòl urbà)





Ajuntament de Felanitx



4. Plànol informatiu dels serveis existents del Pla general de 2021 en tramitació (línia vermella xarxa de sanejament; línia blava xarxa d'aigua potable; creu blava hidrants; i punts verds enllumenat)



5.1 Fotografia des del final del carrer dels Cavallets





Ajuntament de Felanitx



5.2 Fotografia del vessant nord de la prolongació del carrer



5.3 Fotografia del vessant sud de la prolongació del carrer





Ajuntament de Felanitx



6. Fotografia de la part ordenada com a vial el 2013 ja urbanitzada





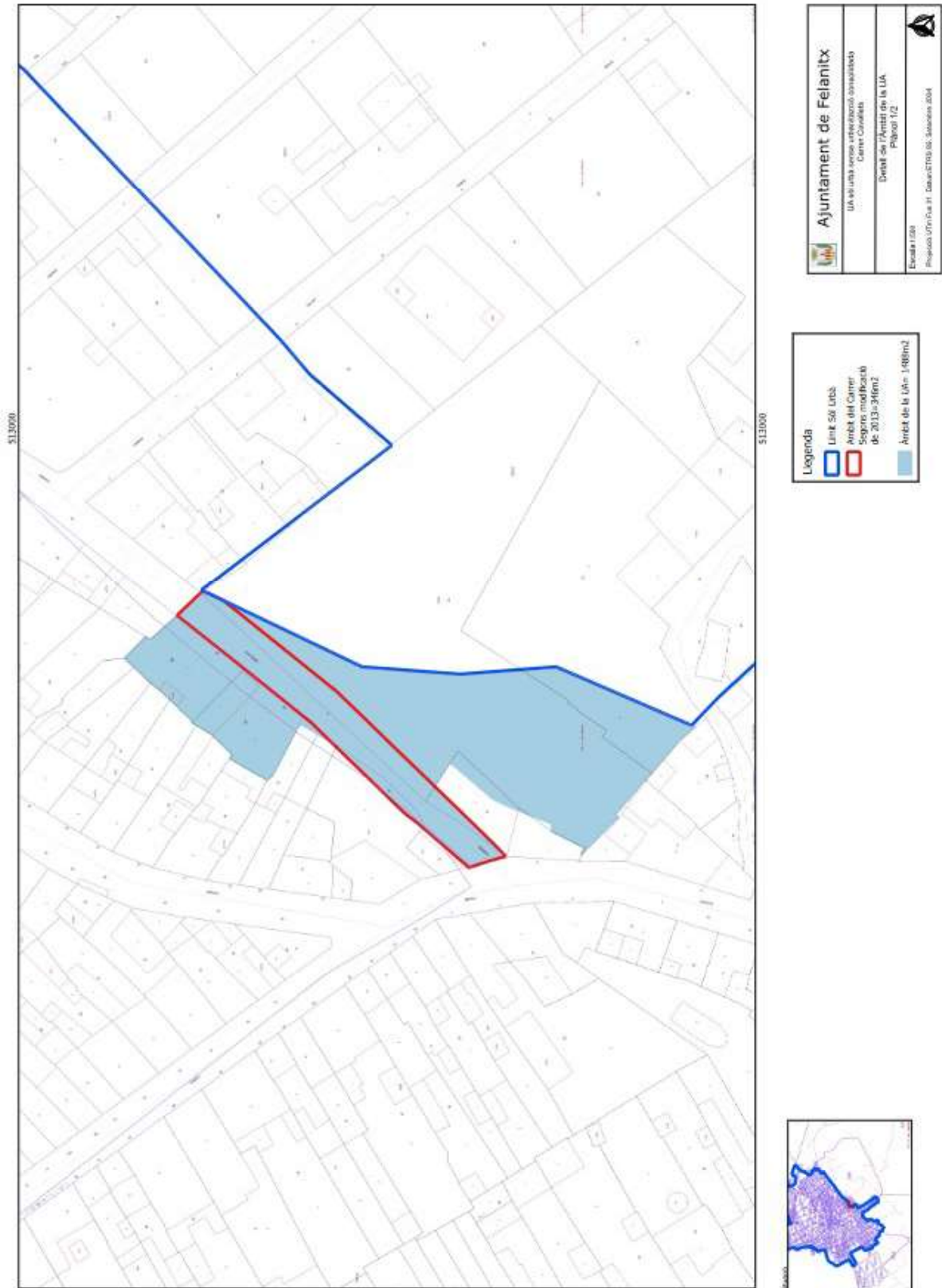
Ajuntament de Felanitx

ANNEX II. PLÀNOLS DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ I NOVA FITXA URBANÍSTICA





Ajuntament de Felanitx







Ajuntament de Felanitx

FITXA URBANÍSTICA

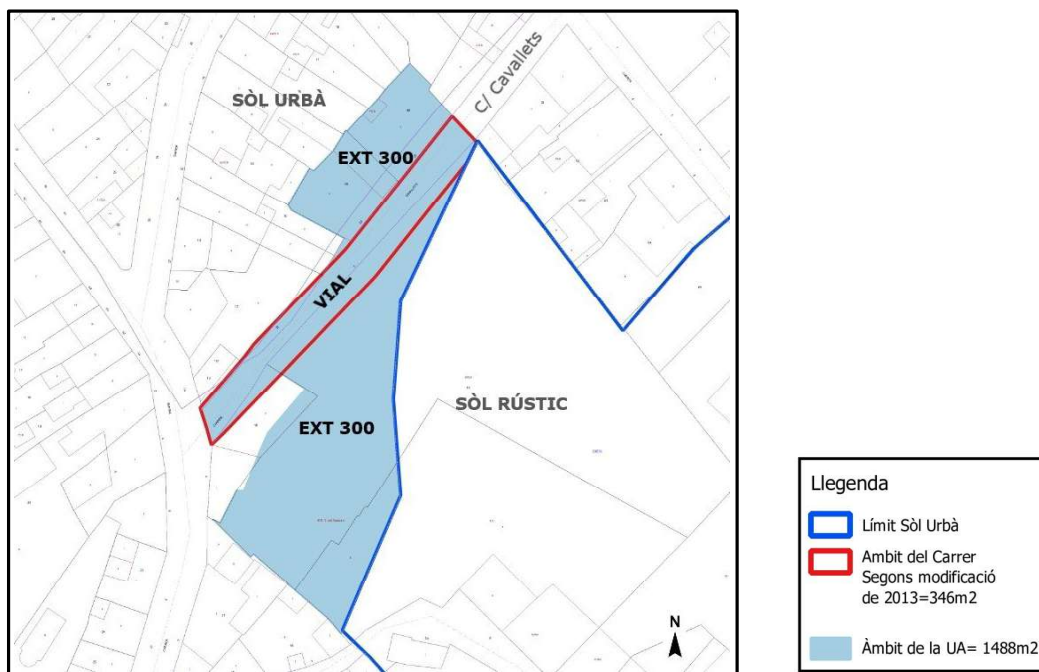
UNITAT D'ACTUACIÓ DEL SÒL URBÀ SENSE URBANITZACIÓ CONSOLIDADA DEL CARRER DELS CAVALLETS

Descripció: Actuació de transformació urbanística que té per objecte executar la urbanització necessària en un àmbit de sòl urbà no consolidat prolongant cap el sud el carrer dels Cavallets de Felanitx, de conformitat amb les determinacions de la disposició transitòria onzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears

Classificació del sòl: Sòl urbà (sense urbanització consolidada)

Sistema d'actuació: Expropiació

Superfície: 1.488 m², dels quals 346 m² corresponen a la prolongació del carrer



Condicions d'ordenació, paràmetres urbanístics i regulació dels usos:

- Per la prolongació del carrer:
 - L'ús de vial i aparcament annex com a ús admès.
- Per la resta de l'àmbit:





Ajuntament de Felanitx

ZONIFICACIÓ:	EXTENSIVA 300 / Polígon 3		
TIPUS D'ORDENACIÓ:	Edificació aïllada		
PARCEL·LA:	Superfície mínima	300 m²	
	Longitud mín. façana via pública	12 m	
	Ocupació màxima	40 %	
SITUACIÓ EDIFICACIÓ:	Distància entre edificacions	4 m	
	Separació:	De via pública	3 m
		Altres mitgeres	2 m
VOLUM EDIFICACIÓ:	Alçada màxima	10 m	
	Edificabilitat màxima	3 m³/m²	
COMPOSICIÓ ESTÈTICA:	Ordenada		

Únics elements que poden sobrepassar l'alçada màxima :

	Separació mínima 3 m via pública: conductes, xemeneies, antenes, baranes, remats i teulades
--	---

Únics elements que poden construir-se en voladís:

	Excepte la volada normal de la coberta, els demés voladissos han de separar-se de les mitgeres, com a mínim, les mateixes distàncies previstes per a les edificacions
--	---

Índex d'intensitat d'ús residencial:	1 habitatge / 150 m ² de solar
---	---

CONDICIONS D'ÚS:	
USOS PERMESOS:	
Habitatge	Unifamiliar i plurifamiliar
Garatge	Privat fins a 50 m ²
ÚS PÚBLIC	Religiós, Cultural, Esportiu, Benèfic-sanitari i Militar
USOS PROHIBITS:	
Indústries i magatzems	
ÚS PÚBLIC	Comercial, Residencial*, Recreatiu-espectacles,
	* En l'ús residencial s'entenen inclosos els edificis de la indústria hotelera i similars, apartaments i qualsevol sistema d'allotjament col·lectiu d'interès turístic

Observacions:

- La urbanització del carrer ha de complir amb les determinacions del Decret 1/2023 de 23 de gener de regulació de l'accessibilitat universal en els espais d'ús públic de les Illes Balears i amb la resta de normativa d'aplicació.





Ajuntament de Felanitx

- Els terrenys inclosos en l'àmbit no destinats a vial s'incorporaran al patrimoni públic del sòl de l'Ajuntament de Felanitx.

