

PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA DELS NUCLIS DE
CAS CONCOS - ES CARRITXÓ

01. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

UTE PGOU FELANITX

Juny 2021

ÍNDEX DE LA DOCUMENTACIÓ

- 01. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA
- 02. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
- 03. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
- 04. NORMES URBANÍSTIQUES
- 05. FITXES DE PLANEJAMENT I GESTIÓ
- 06. ESTUDIS ECONÒMICS
- 07. MEMÒRIA AMBIENTAL ESTRATÈGIC
- 08. CATÀLEG D'ELEMENTS I ESPAIS PROTEGITS

0. INTRODUCCIÓ	1
1. MARC LEGISLATIU	3
2. CONTINGUT DEL PLA D'ORDEANCIÓ DETALLADA	6
I. INTEGRACIÓ DEL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA	7
1. MARC LEGAL DE LA PARTICIPACIÓ CIUTADANA	7
1.1. Marc legal vigent	7
1.2. Programa de participació ciutadana	9
2. PARTICIPACIÓ CIUTADANA PRÈVIA A L'APROVACIÓ INICIAL DEL PLA GENERAL	9
2.1. Aprovació de l'Avanç de planejament	9
2.2. Informes sectorials rebuts	10
2.3. Comissió tècnica d'assessorament i seguiment del Pla General i dels Plans d'ordenació detallada.	10
2.4. Redacció del document	12
II. INFORMACIÓ URBANÍSTICA	14
1. PLANEJAMENT VIGENT	14
1.1. Antecedents del Pla general de 1969	14
1.2. Pla General d'Ordenació Urbana de Felanitx	14
1.3. El projecte de delimitació del sòl urbà de 1995	14
1.5. Altres modificacions puntuals del PGOU de 1969	15
1.6. Sòl vacant	15
2. ORDENACIÓ TERRITORIAL I SECTORIAL	16
2.1. Pla territorial insular de Mallorca	16
2.2. Plans directors sectorials	16
2.3. Característiques del territori	17
2.4. Característiques de la població, llars i economia	21
2.5. Serveis urbanístics	29
2.6. Sistemes generals i dotacions	30
2.7. Patrimoni cultural i arquitectònic.	36
III. OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA	38
1. INTRODUCCIÓ	38
1.1. Orientació i objectius del pla d'ordenació detallada	38
1.2. Necessitat de la revisió del planejament	39
1.3. Estudi d'alternatives	40
1.4. El projecte urbà	41
2. EL MODEL URBÀ.	42
2.1. La classificació del sòl	44
2.2. La qualificació del sòl	47
3. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ	52
3.1. Zones de sòl residencial	54
3.2. Àmbits espacials	56
3.3. Protecció del Patrimoni	56
4. ACTUACIONS URBANÍSTIQUES	57
4.1. Actuacions de transformació urbanística en sòl urbà	57
4.2. Actuacions Aïllades	58
4.3. Sòl urbanitzable	58

5. DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE I PERSPECTIVA DE GÈNERE	59
5.1. Justificació de la delimitació del sòl urbà	61
5.2. Perspectiva de gènere	63
5.3. Les xarxes bàsiques municipals	64
5.4. Conclusions de l'estudi ambiental estratègic	66
6. ORDENACIÓ TERRITORIAL I SECTORIAL	67
7. GESTIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA	67
7.1. Actuacions del Pla General	67
7.2. Sostenibilitat econòmica del Pla.	71
7.3. Aprofitament urbanístic	73
IV. MESURES PER A LA MOBILITAT SOSTENIBLE	78
1. INTRODUCCIÓ	78
1.1. El concepte de la mobilitat	78
3. XARXES DE MOBILITAT	80
3.1. Xarxa peatonal	80
3.2. Xarxa ciclista	81
3.3. Xarxa de transport públic	81
3.4. Aparcaments públics	81
3.5. Mesures de millora proposades	81
V. RESUM EXECUTIU	83
1. CANVIS EN LA CLASSIFICACIÓ I EN L'ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA	83
3. RELACIÓ DE CANVIS	88
CRÈDITS	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

0. INTRODUCCIÓ

L'ordenació urbanística del nucli de Felanitx es regeix actualment, quant al sòl urbà i sòl urbanitzable, pel Pla general d'Ordenació Urbana, aprovat definitivament a l'octubre de 1969, així com diferents planejaments de desenvolupament i modificacions puntuals aprovats posteriorment.

Respecte els instruments de planejament general La LUIB afirma en el la seva exposició de motius que la LOUS continuava ancorada en la concepció del pla general com un instrument omnicomprensiu, que conté l'ordenació detallada en sòl urbà i l'elaboració del qual és un procés molt complex i dilatat, el mateix que la seva revisió. Des del punt de vista procedimental, la complexitat s'ha accentuat per la proliferació imparable d'informes preceptius i en alguns casos vinculants, imposats per la legislació sectorial estatal i autonòmica (carreteres, costes, ports, aeroports, mobilitat, paisatge, patrimoni historicoarquitectònic i arqueològic, accessibilitat, sostenibilitat i, sobretot, l'avaluació ambiental estratègica). Gairebé totes les lleis sectorials, conscients de la importància del planejament general municipal com a instrument d'ordenació integral, pretenen que els seus requeriments tenguin el seu reflex en aquell i, per garantir que així sigui, atribueixen a l'organisme encarregat de la seva aplicació el control del pla urbanístic a través del seu informe. Si bé és cert que aquests informes compleixen una funció coordinadora, no és menys cert que multipliquen les dificultats dels processos de tramitació del planejament.

I la LUIB segueix afirmat que: a la gran complexitat en la formulació cal afegir la creixent sensibilitat social per causa de l'atribució de plusvàlues diferenciades als diferents sòls ordenats pel pla, la qual cosa provoca en els períodes d'informació pública bel·ligerants demandes ciutadanes derivades de presumptes greuges comparatius. De fet, la major part de les al·legacions que es presenten en aquest tràmit correspon a les persones propietàries del sòl, en defensa dels seus interessos respectius, mentre que són molt poques les que es formulen per les institucions públiques en defensa dels interessos generals que representen. Com a conseqüència, els ajuntaments fugen dels processos de revisió, que solen durar com a mínim vuit anys —és a dir, més de dues legislatures— i opten de forma generalitzada per la via de les modificacions puntuals continuades, que acaben per desfigurar la coherència del pla original i generen situacions diferenciades en el tractament de les determinacions juridicourbanístiques (en particular, les modificacions que comporten reclassificacions o requalificacions puntuals de sòl), la qual cosa aviva la impressió de greuge comparatiu i accentua la inseguretat jurídica davant l'eventualitat, gens remota, que els òrgans judicials anul·lin aquestes modificacions per considerar-les revisions encobertes o, senzillament, mancades de fonament.

D'acord amb l'anterior el text legat manifesta que: per corregir mentre sigui possible la situació descrita, aquesta llei, partint de la distinció ja existent entre determinacions d'ordenació estructural i d'ordenació detallada, distingeix dos instruments d'ordenació, un (el pla general) per a les determinacions estructurals i un altre (el pla d'ordenació detallada) per al detall i desenvolupament de les primeres. Amb això, a més d'alleugerir el contingut del pla general, i centrar-lo en la definició del model territorial, s'aclareix també la delimitació de competències entre ajuntaments de població superior als 10.000 habitants i consells insulars en els processos d'aprovació del planejament: aquests han de controlar l'ordenació estructural (determinacions d'àmbit supramunicipal-territorial), mentre que l'ordenació detallada (determinacions d'àmbit municipal, fonamentalment urbana) es reserva a l'autonomia municipal.

Finalment la LUIB afirma que la nova regulació del sistema de planejament municipal ofereix avantatges importants. Quant al pla general, se'n simplifica la documentació (memòria general, normes urbanístiques globals i plànols únicament de gran escala) i es facilita la comprensió del model d'ordenació plantejat, en establir només les determinacions estructurals. Això pot contribuir a fomentar la presentació d'al·legacions més centrades en l'interès general, al mateix temps que desactiva la de persones propietàries concretes en demanda de majors plusvàlues derivades de la classificació i la qualificació dels seus sòls. Per la seva banda, els plans d'ordenació detallada podran formular-se amb gran flexibilitat, bé incloent tota l'ordenació detallada corresponent a les tres classes de sòl, o bé tramitant diversos plans independents, però coordinats entre si, en funció de les demandes socioeconòmiques i urbanístiques i de criteris d'oportunitat política. Es podran elaborar per a àmbits molt concrets, com el centre històric, la regulació dels eixamples, el desenvolupament d'un sector residencial o turístic, etc., i podran modificar-se amb facilitat, ja que no caldrà alterar el pla general.

Altrament i pel que fa referència a les disposicions normatives de la LUIB, en la disposició transitòria segona apartat 3 sobre els instruments de planejament en tramitació de la mateixa es determina que: En la primera revisió o adaptació a aquesta llei dels plans generals d'ordenació o de normes subsidiàries de planejament formulades conforme a legislacions urbanístiques anteriors a aquesta, alhora que es redacta i tramita el nou pla general amb les determinacions de caràcter estructural que li són pròpies, l'ajuntament ha de formular al mateix temps un pla d'ordenació detallada de tot l'àmbit del territori municipal, en els termes establerts en l'article 40 d'aquesta llei, comprensiu de les determinacions de caràcter detallat procedents del planejament anterior que pretengui mantenir sense modificació i, si s'escau, de les que pretengui modificar o incorporar ex novo, amb la finalitat de disposar d'un marc normatiu complet, clar i desagregat.

Per la seva part l'article 40 de la LUIB recull en el seu apartat 3 que els plans d'ordenació detallada es poden formular en un únic document que inclogui totes les determinacions de caràcter detallat definides en l'article 42 d'aquesta llei, o es poden formular en documents separats per a cada classe de sòl, o per sectors, zones o categories, sempre que es garanteixi la coherència global del model territorial establert en el pla general i es mantengui per a la resta de sòls no innovats el règim juridicourbanístic establert en el planejament anterior.

En coherència al exposat anteriorment i en d'acord amb els principis que emanen de Disposició transitòria segona de la LUIB on manifesta que el planejament municipal s'ha de formular en un únic expedient de tramitació de dos documents plenament diferenciats: un corresponent al Pla general i l'altre corresponent al pla d'ordenació detallada i d'acord amb el contingut de l'article 40 respecte els plans d'Ordenació detallada, en el cas del municipi de Felanitx,

es proposa dividir els plans d'ordenació detallada en sis documents diferenciats, que es tramiten de forma simultània i que divideixen la totalitat del territori del terme municipal de la següent forma: Felanitx, Cas Concos i Es Carritxó, S'Horta i el Golf Vall d'or, Portocolom, Cala Serena i Cala Ferrera i, finalment, el sòl rústic, respectant i donant compliment així a les determinacions de la legislació vigent sobre la tramitació la primera vegada, de manera simultània, del Pla General i de l'Ordenació detallada del conjunt del territori municipal.

Aquest document, que ara es presenta es correspon amb el document d'ordenació detallada de Cas Concos - Es Carritxó.

1. MARC LEGISLATIU

La normativa marc per a la redacció del Pla d'ordenació detallada del nucli de Cas Concos i Es Carritxó ha estat la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB número 160 de 29 de desembre de 2017) d'entrada en vigor en data 1 de gener de 2018 (d'ara endavant, LUIB), i el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a la l'illa de Mallorca, aprovat per acord del Ple del Consell de Mallorca el 16 d'abril de 2015 (d'ara endavant, RLOUS).

El 29 de desembre de 2017 el Parlament de les Illes Balears va aprovar la Llei 12/2017 d'urbanisme de les Illes Balears (d'ara endavant, LUIB). D'acord amb la seva disposició final tercera, la LUIB va entrar en vigor l'1 de gener de 2018.

D'acord amb la seva disposició derogatòria única, la LUIB ha derogat la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears.

Tal i com ja s'ha dit, la LUIB va derogar la LOUS. Emperò, i fins que no s'aprovi un nou text reglamentari, en l'àmbit de l'illa de Mallorca, el RLOUS continua sent vigent, en tot allò que sigui compatible amb la LUIB.

D'acord amb l'apartat segon de la seva disposició final segona, fins que no sigui substituït pel desplegament reglamentari a què es refereix la disposició final primera, en l'àmbit de l'illa de Mallorca, continua sent vigent, en tot allò que sigui compatible amb aquesta llei i la resta de disposicions, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, aprovat per acord del ple del Consell Insular de Mallorca de 16 d'abril de 2015. Es considera en tot cas incompatible amb aquesta llei el títol VIII del reglament esmentat, a excepció del capítol V.

La disposició transitòria segona de la LUIB determina el règim dels instruments de planejament en tramitació:

(...) 3. En la primera revisió o adaptació a aquesta llei dels plans generals d'ordenació o de normes subsidiàries de planejament formulades conforme a legislacions urbanístiques anteriors a aquesta, alhora que es redacta i tramita el nou Pla general amb les determinacions de caràcter estructural que li són pròpies, l'ajuntament ha de formular al mateix temps un pla d'ordenació detallada de tot l'àmbit del territori municipal, en els termes establerts en l'article 40 d'aquesta llei, comprensiu de les determinacions de caràcter detallat procedents del planejament anterior que pretengui mantenir sense modificació i, si s'escau, de les que pretengui modificar o incorporar ex novo, amb la finalitat de disposar d'un marc normatiu complet, clar i desagregat.

Per això, escau la formulació en un únic expedient de tramitació dels dos documents plenament diferenciats (Pla general i Pla d'ordenació detallada), tant el corresponent al Pla general, com el corresponent al pla d'ordenació detallada, amb la finalitat que les aprovacions inicials dels dos plans, per part de l'ajuntament, es produeixin en un mateix acte. No obstant això, l'aprovació definitiva del pla d'ordenació detallada ha de ser posterior a la del Pla general al qual pertany, d'acord ambdues amb l'establert a l'article 54 d'aquesta llei.

De la LUIB i el Reglament de la LOUS podem extreure els següents punts als quals ha de donar resposta el document

tècnic final del Pla d'ordenació detallada de Cas Concos i Es Carritxó:

Els plans d'ordenació detallada, en compliment de les determinacions de caràcter estructural establertes en el pla general que desenvolupen, tenen com a funció:

- a) L'establiment i el desenvolupament de les determinacions de caràcter detallat definides en l'article 42 d'aquesta llei.
- b) L'establiment de les normes urbanístiques i les ordenances d'edificació detallada mitjançant l'atribució d'usos i d'índexs d'edificabilitat neta corresponents a cadascuna de les parcel·les o els mateixos paràmetres, inclosa l'ordenació detallada de la seva trama urbana en cada àmbit d'actuació de transformació urbanística de reforma interior i renovació urbana previstes en sòl urbà i per a cada sector de sòl urbanitzable, així com les determinacions detallades per a totes les categories en què es divideix el sòl rústic (art.40 LUIB)

Els plans d'ordenació detallada precisen de la següent documentació (art. 41 LUIB):

- a) Memòria informativa i justificativa del Pla, tant de l'adequació al pla general que desenvolupen, com de les determinacions d'ordenació detallada que estableixen.
- b) Plànols de l'estat actual i de les afeccions existents sobre el territori, i els plànols d'ordenació detallada, a escala adequada, en els quals s'han d'establir les determinacions gràfiques que siguin necessàries per a un coneixement perfecte de l'ordenació urbana prevista.
- c) Normes urbanístiques i les ordenances generals i particulars d'usos compatibles i prohibits pel que fa al global establert en el pla general i els índexs d'edificabilitat net aplicables a cadascuna de les parcel·les individuals integrades en les zones d'ordenació del sòl urbà, i a les parcel·les edificables derivades de l'ordenació detallada corresponent a cada àmbit de transformació urbanística en sòl urbà i en cada sector de sòl urbanitzable, complementades amb les corresponents fitxes de planejament i gestió aplicables a cadascuna de les actuacions de transformació urbanística previstes.
- d) La memòria de viabilitat econòmica per a aquells casos en què s'estableix un increment d'aprofitament sobre el qual s'atribueix pel planejament anterior i l'informe de sostenibilitat econòmica per a aquelles actuacions en què es generen cessions de sòl a l'administració per a infraestructures o dotacions públiques.
- e) L'estudi ambiental estratègic en els casos i en els termes previstos a la legislació d'avaluació ambiental
- f) Catàleg d'elements i espais protegits.

Els plans d'ordenació detallada han de contenir les següents determinacions (art. 42 LUIB):

1. En el sòl urbà i en sòl urbanitzable directament ordenat, pel que fa als àmbits definits per usos i tipologies homogènies que permetin conformar zones d'ordenació concretes per a l'aplicació d'ordenació d'edificació:

- a) L'assenyalament de les parcel·les subjectes a actuacions de dotació i a actuacions edificatòries i aïllades, en els termes establerts en l'article 23.3 d'aquesta llei, així com dels àmbits espacials subjectes a actuacions de reforma interior, regeneració i renovació urbanes. La delimitació d'aquests àmbits es pot fer en el mateix pla o diferir-la a un pla especial, i té els efectes prevists en la legislació estatal de sòl. En tot cas, l'instrument que faci aquesta delimitació ha d'incorporar l'avanç de l'equidistribució i, si escau, el pla de reallotjament i de retorn, en els termes prevists en la llei estatal.
- b) La qualificació de la totalitat de terrenys inclosos a les zones d'ordenació, amb la definició dels usos compatibles i prohibits en relació amb el global establert pel pla general i els índexs d'edificabilitat neta aplicables a les parcel·les aïllades integrades a les zones d'ordenació en sòl urbà, o a les urbanitzades derivades de l'ordenació corresponent al desenvolupament dels àmbits sotmesos a actuacions de transformació

urbanística en sòl urbà, determinant l'aprofitament urbanístic mitjà en funció dels criteris establerts en l'article 37.d) d'aquesta llei.

c) La definició dels terrenys destinats a espais lliures públics, equipaments i centres de les infraestructures i serveis, en funció de la capacitat potencial del pla i dels estàndards dotacionals prevists en l'article 29 d'aquesta llei.

d) El traçat i les característiques de la xarxa viària i dels espais destinats a aparcament amb assenyalament de la totalitat de les alineacions i rasants, i coordinar-ho funcionalment amb el sistema viari estructural contingut en el pla general.

e) El traçat i les característiques de les xarxes d'abastament d'aigua, sanejament, energia elèctrica i altres serveis prevists, i coordinar-ho funcionalment amb les xarxes bàsiques de serveis estructurals contingudes en el pla general.

f) La reglamentació detallada de l'ús, el volum, l'ocupació màxima, el nombre de plantes per sobre i sota rasant, l'altura màxima de les edificacions, les reculades a límits, les condicions higienicosanitàries dels terrenys i les construccions, així com de les característiques estètiques i tipològiques de les construccions, les edificacions i el seu entorn.

g) Les normes urbanístiques i les actuacions autoritzables a les construccions o edificacions inadequades al nou planejament, conforme al previst en l'article 129 d'aquesta llei.

h) La qualificació urbanística de sòl pot establir que l'edificació d'ús residencial es destini totalment o parcialment a habitatge amb protecció oficial o altres règims de protecció pública, en actuacions edificatòries de nova planta i reforma integral d'edificacions existents, i s'ha de respectar el règim jurídic dels habitatges preexistents en els casos en què l'enderroc d'un edifici sigui a causa d'una operació de substitució amb reallotjament dels mateixos residents.

El pla d'ordenació detallat que reguli la possibilitat d'aquestes operacions en sòl urbà s'acompanyarà d'una memòria que garanteixi la seva viabilitat econòmica.

2. En els sectors de sòl urbanitzable:

a) Les mateixes determinacions de caràcter detallat assenyalades en el número 1 anterior, excepte les que s'estableixen en la lletra a).

b) L'adscripció dels sistemes generals prevists pel pla general, així com les connexions que, si escau, fossin necessàries per a la funcionalitat correcta de les xarxes d'infraestructures bàsiques municipals.

c) Si el pla d'ordenació detallada estableix l'ordenació detallada d'algun sector o sectors, no és necessària la formulació de pla parcial.

En els casos en què no sigui aconsellable diferir l'ordenació del sòl al planejament de desenvolupament, definir-la amb el mateix grau de concreció que per el sòl urbà. Sens perjudici d'altres casos en què es consideri justificat, aquesta categoria és preferent en àmbits de dimensió reduïda o que es destinin predominantment a usos dotacionals o d'infraestructura. En els sòls urbanitzables directament ordenats es podrà optar per:

i. Quan la magnitud de l'actuació ho permeti i en els casos de sòls destinats a usos industrials i terciaris, aplicar les reserves per a dotacions exigides per als sòls urbanitzables.

ii. En la resta de casos, destinar almenys la meitat de la superfície bruta del seu àmbit, amb inclusió, si s'escau, dels sistemes generals adscrits a usos dotacionals, d'infraestructures o terrenys per a patrimoni públic de sòl addicionals als resultants de les determinacions dels articles 29 i 39 d'aquesta llei. Aquestes

cessions, obligatòries i gratuïtes, substituiran les que, amb caràcter general, fixa la normativa urbanística per als sòls urbanitzables.

2. CONTINGUT DEL PLA D'ORDEANCIÓ DETALLADA

El present document inclou, entre altres, els treballs de recollida d'informació, d'anàlisi i de justificació que han conduït cap a la redacció del nou Pla d'ordenació detallada de Cas Concos i Es Carritxó. La present *Memòria informativa i justificativa* del Pla conté els següents apartats:

01. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

I. MEMÒRIA D'INTEGRACIÓ DEL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

II. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

III. OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA

IV. MESURES PER A LA MOBILITAT SOSTENIBLE EN EL NUCLI DE CAS CONCOS

V. RESUM EXECUTIU DE LES MODIFICACIONS

La resta de documentació del Pla d'ordenació detallada de Cas Concos i Es Carritxó que acompanya aquesta memòria és la següent:

02. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

03. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

04. NORMES URBANÍSTIQUES

05. FITXES DE PLANEJAMENT I GESTIÓ

06. ESTUDIS ECONÒMICS

06a. ESTUDI ECONOMICOFINANCER

06b. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

06c. MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA

07. DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL

07a. ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC

07b. DOCUMENT RESUM

08. CATÀLEG D'ELEMENTS I ESPAIS PROTEGITS

I. INTEGRACIÓ DEL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

La redacció de qualsevol instrument d'urbanisme en general i, de forma més precisa, el procés de revisió del planejament general vigent d'un municipi, no pot desenvolupar-se correctament sense el coneixement i l'opinió dels ciutadans. Per aquesta raó, cal posar un especial èmfasi en la participació pública de particulars, entitats i associacions, al llarg de tot el procés de la revisió i, molt especialment, en la fase inicial i preparatòria de la mateixa.

L'Ajuntament de Felanitx redactà i aprovà el programa de participació ciutadana durant el procés de formulació i tramitació del Pla general i Plans d'ordenació detallada del municipi de Felanitx, d'acord amb els principis i determinacions establertes en la vigent legislació urbanística.

En el present apartat de la Memòria informativa i justificativa, s'especifica com s'ha dut a terme la integració del programa de participació ciutadana. S'efectua una descripció del programa de participació ciutadana aplicat per l'Ajuntament de Felanitx durant el procés de redacció del Pla d'ordenació detallada del nucli de Cas Concos i Es Carritxó. Aquest, en el moment de la redacció del pla per a la seva aprovació inicial, consta de dos apartats:

- En el primer apartat d'introducció es fa referència al marc legislatiu vigent durant la tramitació del Pla d'ordenació detallada, als documents que ha de contenir i a l'obligació de deixar constància de les mesures adoptades per l'Ajuntament de Felanitx per a fomentar la participació ciutadana en el procés de redacció del nou Pla d'ordenació detallada.
- En un segon apartat es descriuen les accions dutes a terme per l'Ajuntament de Felanitx des de l'inici del procediment de revisió del planejament vigent fins a l'aprovació inicial del nou Pla d'ordenació detallada.

Posteriorment, a mesura que avanci la seva tramitació, s'aniran incorporant els apartats corresponents a la participació de cada fase, els informes i al·legacions, i altra informació d'interès.

1. MARC LEGAL DE LA PARTICIPACIÓ CIUTADANA

1.1. MARC LEGAL VIGENT

D'acord amb l'article 12 de la LUIB (*Participació ciutadana i accés a la informació*), les administracions competents han de fomentar i, en qualsevol cas, assegurar la participació de la ciutadania i de les entitats constituïdes per defensar els seus interessos en la gestió i el desenvolupament de l'activitat d'ordenació

urbanística, vetlar pels drets d'informació i iniciativa, i promoure actuacions que garanteixin o amplïïn aquests drets.

De la mateixa manera, els ciutadans i ciutadanes tenen dret a participar efectivament en els procediments d'elaboració i aprovació dels instruments d'ordenació territorial i urbanística i d'execució en els períodes d'informació pública. Durant aquests períodes, tots els ciutadans i les ciutadanes tenen dret a:

- a) Consultar la documentació escrita i gràfica, tant en paper com de forma telemàtica, que integra l'instrument o l'expedient i obtenir-ne una còpia. A aquests efectes, les administracions competents estan obligades a garantir, des del principi del període d'informació pública, la possibilitat de consultar la documentació i d'obtenir-ne còpies. La documentació exposada al públic ha de constar d'un resum que inclogui, com a mínim, una explicació detallada de les modificacions que planteja i, si s'escau, els àmbits i l'abast de la suspensió que comporti.
- b) Presentar al·legacions, suggeriments, informes o documents que considerin oportuns en relació amb l'instrument o l'expedient sotmès a informació pública. Així mateix, en els procediments de tramitació dels instruments de planejament urbanístic tothom té dret a consultar els instruments que hagin estat objecte d'aprovació provisional i a obtenir-ne còpies.

En la resta de procediments en matèria urbanística, les persones interessades tenen dret a conèixer l'estat de tramitació de l'expedient i a obtenir còpies dels documents que l'integren, d'acord amb el que estableix la legislació en matèria de procediment administratiu. Així mateix, la ciutadania té dret a accedir als arxius, als registres i als expedients administratius corresponents a procediments d'ordenació territorial i urbanística finalitzats en els termes i les condicions que disposa la legislació en matèria de procediment administratiu.

El contingut dels instruments de planejament urbanístic i dels instruments de gestió urbanística, inclosos els convenis, estan sotmesos al principi de publicitat. Les administracions públiques competents han de tenir a disposició dels ciutadans còpies completes d'aquests instruments i dels convenis que siguin vigents en l'àmbit territorial respectiu, i n'han de publicar el contingut actualitzat en els termes que preveu aquesta llei. A aquest efecte, els ajuntaments tenen els deures següents:

- a) Tenir un exemplar complet i diligenciat degudament de cada un dels instruments de planejament territorial, urbanístic o de gestió urbanística vigents, incloses les resolucions administratives o judicials que n'afectin l'eficàcia, a disposició del públic durant l'horari d'oficina.
- b) Facilitar còpies dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents a qui les sol·liciti.
- c) Adoptar les mesures organitzatives necessàries per garantir que s'atenguin les sol·licituds d'informació que formuli qualsevol persona, per escrit o verbalment, sobre les determinacions dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents.
- d) Adoptar les mesures necessàries per consultar de manera actualitzada els instruments de planejament i gestió urbanístics per mitjans telemàtics.

Tothom té dret a obtenir dels organismes de l'administració competent les dades certificades que els permetin assumir les obligacions i l'exercici de les activitats urbanístiques. Així mateix, els organismes públics, les persones concessionàries de serveis públics i les particulars han de facilitar la documentació i la informació necessàries per redactar els instruments d'ordenació urbanístics.

En matèria de planejament i de gestió urbanístics, els poders públics han de respectar la iniciativa privada, promoure-la en la mesura més àmplia possible i substituir-la en els casos d'insuficiència o d'incompliment, sens

perjudici dels supòsits d'actuació pública directa. La gestió urbanística es pot encomanar tant a la iniciativa privada com a organismes de caràcter públic i a entitats, societats o empreses mixtes, en els termes que preveu aquesta llei.

1.2. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

En data 12 de febrer de 2018 el Ple de l'Ajuntament de Felanitx aprovà el programa de participació ciutadana durant el procés de formulació i tramitació del Pla general i Plans d'ordenació detallada del municipi de Felanitx (d'ara endavant PPC), document que estableix les mesures i actuacions previstes per tal de facilitar la divulgació i la comprensió del Pla, així com establir els mecanismes de participació adequats. El document del Pla d'ordenació detallada del nucli de Cas Concos - Es Carritxó dona compliment al que estableix la legislació urbanística vigent al respecte de la integració del programa de participació ciutadana en el Pla.

2. PARTICIPACIÓ CIUTADANA PRÈVIA A L'APROVACIÓ INICIAL DEL PLA GENERAL

Amb caràcter previ a la redacció de l'avanç de planejament s'obrí un termini de consulta pública d'un mes per a els ciutadans, organitzacions i associacions poguessin fer arribar les seves opinions mitjançant un formulari del web de l'ajuntament.

2.1. APROVACIÓ DE L'AVANÇ DE PLANEJAMENT

El Ple de l'Ajuntament de Felanitx, mitjançant el decret de batlia núm. 2018-0241 de dia 9 de març de 2018, i el núm. 2018-0245 de dia 12 de març de 2018 va aprovar la documentació relativa a l'Avanç del Pla general de Felanitx, i publicar l'acord al BOIB núm.33 de 15 de març de 2018.

Així mateix, el document de l'Avanç es va sotmetre a informació pública per un termini de 2 mesos, mitjançant la seva publicació al portal web de l'ajuntament i de forma presencial amb atenció al públic a l'Oficina del Pla.

En el mateix BOIB es va publicar el calendari de sessions informatives que es dugueren a terme en els diferents nuclis del municipi i que es relacionen a l'apartat anterior.

Durant el termini d'exposició pública es presentaren 36 suggeriments, que es relacionen a la documentació del pla general. Les propostes o suggeriments rebuts en relació a l'ordenació detallada del nucli de Cas Concos són:

- Ampliació de la zona de creixement propera al camp de futbol.
- Ajustos del límit de sòl urbà a parcel·les.
- Mantenir el doble sentit de circulació dels carrers.

Altres:

- Regulació de les suspensions de llicències.
- Regulació de les obres d'ampliació en els edificis en situació d'inadequats i fóra d'ordenació.
- Soterrament de totes les instal·lacions urbanes.
- Classificació d'equipaments.
- Potenciar la rehabilitació envers nous creixements.

- Jerarquia viària i preferència de vianants i bicicletes.
- Carrils bici amb caràcter connector i no només d'esbarjo.
- Localització d'aparcament dissuasiu en espais sense valors naturals i paisatgístics.
- Increment de zones verdes.

2.2. INFORMES SECTORIALS REBUTS

Durant el període d'informe pública posterior a l'aprovació del l'Avanç de planejament, i en el marc de l'inici de la tramitació ambiental s'han efectuat les consultes a les administracions afectades següents:

- Serveis Ferroviaris de Mallorca. Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat. (27/11/2018).
- Direcció General d'Espais Natural i Biodiversitat. Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca. (17/12/2018).
- Direcció General d'Ordenació i Territori. Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat. (02/01/2019).
- Direcció General d'Agricultura i Ramaderia. Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca. (02/01/2019).
- Direcció General de Salut Pública i Participació. Conselleria de Salut. (14/01/2019).
- Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic. Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat. (14/02/2019).
- Direcció Insular de Territori i Paisatge. Departament de Territori i Infraestructura. Consell de Mallorca. (11/03/2019).
- Direcció General d'Educació Ambiental, Qualitat Ambiental i Residus. Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca. (04/04/2019).
- Direcció General de Turisme. Vicepresidència i Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme. (29/05/2019).
- Agència Balear de l'Aigua i la Qualitat Ambiental. Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca. (04/06/2019).
- Direcció General de Recursos Hídrics. Conselleria de Medi Ambient i Territori. (08/08/2019).

2.3. COMISSIÓ TÈCNICA D'ASSESSORAMENT I SEGUIMENT DEL PLA GENERAL I DELS PLANS D'ORDENACIÓ DETALLADA.

El Ple de l'Ajuntament reunit en sessió de 12 de febrer de 2018 va aprovar el programa de participació ciutadana durant el procés de formulació i tramitació del Pla general i Plans d'ordenació detallada del municipi de Felanitx inclosa la *Comissió tècnica d'assessorament i seguiment del Pla general i dels plans d'ordenació detallada* per tal d'establir un espai tècnic-polític de coordinació interna, gestió i seguiment del procés de formulació dels referits instruments de planejament. La seva finalitat és convertir-se en espai de contrast i intercanvi entre l'ajuntament i l'equip redactor pel que fa als treballs de redacció de planejament i del procés de participació ciutadana.

L'objectiu d'aquesta comissió és el de tractar, estudiar, presentar suggeriments i propostes durant el transcurs de l'elaboració i redacció del nou instrument de planejament urbanístic general.

En el Ple de dia 13 de juliol de 2020 es va aprovar una nova composició de la *Comissió tècnica d'assessorament i seguiment del Pla general i dels plans d'ordenació detallada*, atès les eleccions municipals del 26 de maig de 2019 i el canvi d'equip redactor del Pla.

La composició de la *Comissió tècnica d'assessorament i seguiment del Pla general i dels plans d'ordenació detallada* durant el procés de formulació i tramitació del Pla general i Plans d'ordenació detallada del municipi de Felanitx, és la següent:

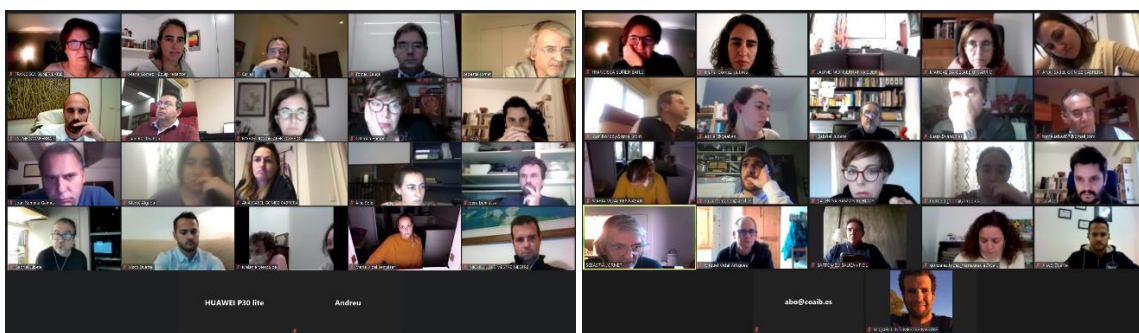
- President: Batlia.
- Vicepresident primer: Regidoria de Medi ambient, ecologia i sostenibilitat.
- Vicepresident segon: Regidoria de Patrimoni i turisme.
- Vocals: un portaveu de cada grup polític municipal.
- Regidoria de participació ciutadana.
- Representants de l'equip redactor.
- Equip tècnic municipal:
 - El TAG d'urbanisme.
 - Arquitectes municipals.
 - Enginyer municipal.
 - Un/a arquitecte/a tècnic.
- Un assessor tècnic de cada grup polític municipal.
- Assessors:
 - Bartomeu Salvà, historiador.
 - Pere Bennàssar, paisatgista.
 - Xavier Fontanet, arquitecte.
 - Carles Orriols, enginyer.
 - Jaume Adrover, representant del GOB.
- Secretària: Francisca Suñer, administrativa.

Aquesta comissió es reunirà, prèvia convocatòria per part del president, amb la periodicitat que sigui precisa en cada fase del planejament, amb un ordre del dia establert en les corresponents convocatòries. Es preveu la durada d'aquesta comissió fins a l'aprovació provisional del Pla general i dels plans d'ordenació detallada.

En el document del Pla general es relacionen les dates de totes les sessions celebrades i el contingut de les diferents sessions efectuades fins al moment. A continuació es transcriuen les sessions efectuades en què s'han tractat les propostes per l'ordenació del nucli de Cas Concos i Es Carritxó.

- 01/2018. 7 de març de 2018. (19h, Sala de Plens de l'Ajuntament de Felanitx). Constitució de la Comissió de participació ciutadana per al seguiment de la redacció del planejament municipal de Felanitx, i presentació de l'Avanç de planejament.
- 2/2018. 15 de març de 2018. (18h, Sala d'actes de la Casa de Cultura de Felanitx). Participació Ciutadana. Presentació de l'Avanç de planejament del Pla General.

- 5/2018. 22 de març de 2018. (19h, Local Social de Cas Concos). Participació Ciutadana. Presentació de propostes pel nucli de Cas Concos.
- 1/2019. 13 de març de 2019. (19h, Sala de Plens de l'ajuntament de Felanitx). Presentació dels suggeriments rebuts en la fase d'exposició pública de l'Avanç de planejament i propostes per a la redacció del nou Pla general.
- 1/2020. 16 de novembre de 2020 (18h, Convocatòria virtual). Presentació de l'equip redactor i exposició de l'anàlisi de la situació del planejament.
- 1/2021. 18 de gener de 2021 (17h, Convocatòria virtual). S'expliquen els criteris per l'ordenació directa, els àmbits de transformació conjunta i les seves delimitacions i els sistemes d'espais lliures.
- 2/2021. 15 de febrer de 2021. (17h, convocatòria virtual). S'expliquen les línies estratègiques per a l'ordenació del sòl rústic i s'introdueix la viabilitat i sostenibilitat econòmica de les actuacions urbanístiques.
- 3/2021. 22 de març de 2021. (17h, convocatòria virtual). Resum de la reunió mantinguda per l'equip redactor amb el Departament d'Urbanisme del Consell de Mallorca i exposició de l'aplicació dels acords i criteris del Consell insular sobre el planejament en redacció.



Imatges de les sessions virtuals de la Comissió tècnica d'assessorament i seguiment del Pla general i dels plans d'ordenació detallada mantingudes



Imatges de les sessions presencials mantingudes amb membres de la Comissió tècnica d'assessorament i seguiment del Pla general i dels plans d'ordenació detallada.

2.4. REDACCIÓ DEL DOCUMENT

La redacció dels documents de planejament general i d'ordenació detallada s'ha dut a terme de manera

continuista amb l'Avanç de planejament i a partir de les propostes i suggeriments que se'n derivaren en el seu moment.

Així mateix, durant el procés de redacció de la documentació per a la seva aprovació inicial s'han dut a terme, a més de les reunions esmentades anteriorment amb la Comissió de Seguiment, reunions mensuals amb l'equip de coordinació del pla de l'ajuntament.

Adicionalment, els dies 22 de març i 19 d'abril de 2021 es varen dur a terme sessions individualitzades de recollida d'informació, suggeriments i consultes amb cada un dels equips polítics municipals i grups assessors que així ho havien sol·licitat.

II. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

1. PLANEJAMENT VIGENT

L'ordenació urbanística actualment vigent en el nucli de Cas Concos i Es Carritxó és el Pla General de 1969, a més de les diferents lleis i normatives d'àmbit supramunicipal aprovades posteriorment que afecten aquests dos planejaments.

1.1. ANTECEDENTS DEL PLA GENERAL DE 1969

Anteriorment al Pla general de 1969, existien altres instruments de planejament menors o parcials, les directrius dels quals varen ser recollides en el planejament general.

Algunes d'aquestes figures eren anteriors a la Llei del Sòl estatal de 1956, i, per al nucli de Cas Concos hi trobam:

- Projecte general d'alineacions de 1946.

1.2. PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE FELANITX

El planejament municipal vigent al municipi de Felanitx que ara es revisa és el Pla General d'ordenació urbana de Felanitx aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Balears en sessió celebrada dia 6 d'octubre de 1969 (d'ara endavant, PGOU 69), pel que fa al sòl urbà i urbanitzable.

1.3. EL PROJECTE DE DELIMITACIÓ DEL SÒL URBÀ DE 1995

Al 1975 es va aprovar una nova Llei del Sòl, d'àmbit estatal, la qual obligava a adaptar tot el planejament anterior al nou precepte legal. A partir d'aquell moment i fins al 1987, es comencen a redactar tot un seguit de revisions del Pla general, amb diferents equips redactors, cap de les quals no s'arriba a aprovar definitivament.

A finals de 1987, l'Ajuntament Ple acordà iniciar els tràmits per redactar un Projecte de Delimitació del Sòl Urbà, per així adaptar el Pla general a la Llei 19/1975. Després de moltes vicissituds, la Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca va aprovar aquest planejament el 22 de setembre de 1995.

Aquesta delimitació de sòl urbà suposa la inclusió, dins aquest tipus de sòl, dels terrenys que tenen els serveis

urbanístics necessaris per a suportar l'edificació, així com els terrenys en els quals l'edificació existent ocupa les dues terceres parts dels espais aptes per a això. La normativa per a cada zonificació inclosa dins l'àmbit del sòl urbà continua sent la mateixa del PGOU-1969 o dels plans parcials aprovats posteriorment.

Així, la superfície de sòl urbà classificada per al nucli de Cas Concos, segons els PDSU-95, és de 15,70 Ha.

A més, aquest PDSU-95 va classificar com a sòl urbà 1,83 Ha de Sòl del nucli d'Es Carritxó, fins aleshores classificat com a sòl rústic amb qualificació de regadiu.

1.5. ALTRES MODIFICACIONS PUNTUALS DEL PGOU DE 1969

A més dels planejaments anteriorment descrits, també s'han aprovat una sèrie de modificacions puntuals del Pla general. Emperò, cap d'elles ha afectat al nucli de Carritxó, a excepció de les NC per regular la capacitat de població. Aquesta regulació es va aprovar mitjançant una norma complementària, iniciada la seva tramitació juntament amb el PDSU de 1995, encara que la seva aprovació definitiva va ser ja al 1996. Posteriorment, es va aprovar al 2005 una modificació d'aquesta norma, rebaixant els índex d'intensitat d'ús residencial, i mantenint els d'ús turístic.

1.6. SÒL VACANT

Segons l'estudi realitzat al 2010 per la Direcció General d'Ordenació del Territori de la Conselleria de Medi Ambient i Mobilitat del Govern Balear sobre la localització i càlcul de la capacitat del sòl vacant de les Illes Balears, al municipi de Felanitx hi havia 8.216 places i 2.498 habitatges potencials, que suposaven un àrea de sòl vacant de 33,48 ha.

El nucli que representa el major nombre de places i habitatges potencials és Felanitx, encara que no sigui la major superfície de sòl vacant del municipi.

Així mateix, l'estudi indica que el càlcul de capacitat resultant al 2008-2010 ha estat molt menor al realitzat al 2001, ja que ha suposat una baixada de prop de 2000 places. No obstant, aquesta reducció no ha estat resultat de la construcció de part d'aquest sòl vacant sinó que, majoritàriament es va deure a la modificació de la Norma complementària de capacitat de població aprovada al 2005, la qual reduïa les densitats globals del municipi, així com també a la desclassificació dels terrenys urbanitzables inclosos en el Pla parcial del Polígon 16 de Cala Marçal, operada per la Llei 4/2008.

No obstant l'anterior, si analitzam els plànols de sòl vacant del 2008 en relació a les fotografies aèries del 2015, podem observar que aquest sòl s'ha reduït encara més, i que, en alguns casos, ja no s'haurien d'haver comptabilitzat com a tals al 2008, al tractar-se de parcel·les que ja contaven amb edificacions existents, o no era possible ampliar l'edificació existent (com el cas de les dues finques situades al Carrer del Campet de Felanitx, incloses en el BIC de la Plaça de Santa Margalida).

A l'igual que ja s'observava a l'estudi del la Direcció General del Territori, la situació del sòl vacant en els nuclis urbans és molt diferent en cada un d'ells.

El nucli de Cas Concos, es troba ordenat amb tipologia d'edificacions entre mitgeres, amb un predomini clar d'habitatges familiars (un o dos habitatges per solar), amb patis interiors d'illetes. Es pretén consolidar aquesta imatge i tipus d'ordenació per la qualitat de vida que implica. És per això que, en molts casos, ens trobam amb possibles solars que en realitat formen part de l'habitatge veí, fent la funció de pati o jardí del mateix. Per

això, el sòl vacant queda reduït respecte al recollit al 2008 per la DGOT, sense que hagi suposat la colmatació per edificació del nucli.

Al nucli d'Es Carritxó només queda un únic solar vacant, i correspon a tipologia aïllada.



Sòl vacant al nucli de Cas Concos. (Font: IDEIB). En blau, l'estudi de 2008, i en taronja el de 2015.

2. ORDENACIÓ TERRITORIAL I SECTORIAL

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

2.1. PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA

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

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

2.2. PLANS DIRECTORS SECTORIALS

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

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

tenen àmbit insular o suprainular.

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

2.3. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI

2.3.1. ENCUADRAMENT INSULAR

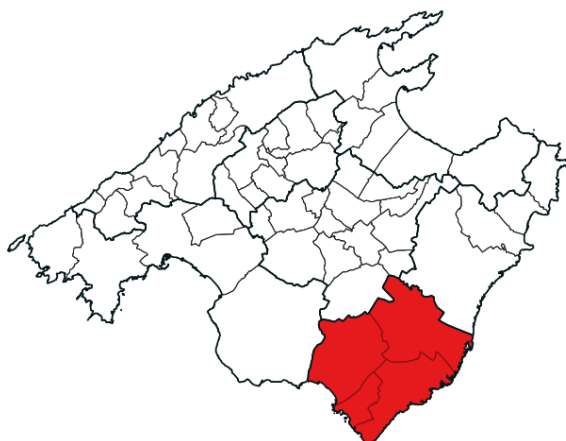
El terme municipal de Felanitx es situa al sud-est de l'illa de Mallorca, entre les zones del Pla de Mallorca i les Serres de Llevant, i limita: pel sud, amb el terme municipal de Santanyí; a l'oest, amb el terme municipal de Campos; al nord-oest, amb el terme municipal de Porreres; al nord, i només en una petita franja, amb el terme municipal de Villafranca de Bonany; al nord-est, amb el municipi de Manacor; i al límit sud-est amb el mar.

Malgrat alguns geògrafs inclouen el municipi de Felanitx a la comarca de Llevant, juntament amb els municipis de Capdepera, Manacor, Sant Llorenç des Cardassar i Son Servera, les estadístiques oficials de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en concret la pàgina web de l'*Institut d'Estadística de les Illes Balears* (d'ara endavant, IBESTAT), inclouen el municipi de Felanitx dins la comarca de *Migjorn*, que també inclou els municipis de Campos, Santanyí i ses Salines.

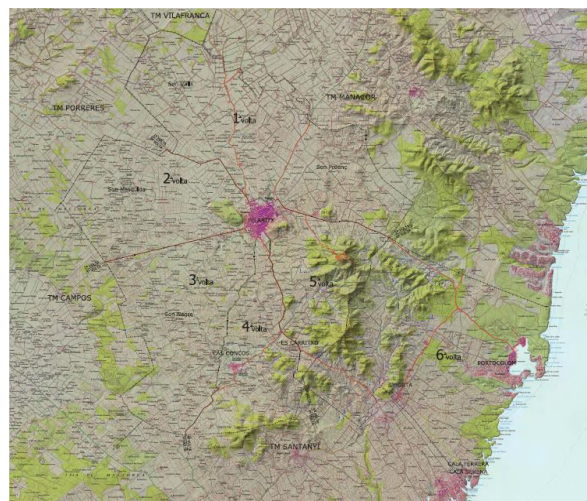
Segons es pot veure en la taula adjunta, el municipi de Felanitx representa el 3,40% de la superfície de la comunitat autònoma de les Illes Balears i l'1,55% de la seva població. Al respecte de l'illa de Mallorca representa el 4,66% de la seva superfície i l'1,98% de la seva població. I al respecte de la comarca de Migjorn representa el 35,15% de la seva superfície i el 38,79% de la seva població.

Territori	Superfície (ha)	Població						
		Illes Balears	Mallorca	Migjorn		Illes Balears	Mallorca	Migjorn
Illes Balears	498.478	100,00%			1.149.460	100,00%		
Mallorca	363.570	72,94%	100,00%		896.038	77,95%	100,00%	
Migjorn	48.246	9,68%	13,27%	100,00%	45.839	3,99%	5,12%	100,00%
Felanitx	16.957	3,40%	4,66%	35,15%	17.780	1,55%	1,98%	38,79%
Campos	14.948	3,00%	4,11%	30,98%	10.862	0,94%	1,21%	23,70%
Santanyí	12.440	2,50%	3,42%	25,78%	12.237	1,06%	1,37%	26,70%
Sa Salines	3.901	0,78%	1,07%	8,09%	4.960	0,43%	0,55%	10,82%

Comparativa de superfícies i població



La comarca de Migjorn o Mallorca Sud



2.3.2. CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL MUNICIPI

El terme municipal de Felanitx es troba situat al sud-est de l'illa de Mallorca, entre els termes municipals de Manacor, Vilafranca de Bonany, Porreres, Campos i Santanyí. Limita a xaloc amb la mar Mediterrània. Per la seva superfície de prop de 170 km², és el quart terme més extens de l'illa.

Dintre dels límits del terme municipal s'hi troben els següents nuclis de població: Felanitx, Portocolom, S'Horta, Cas Concos, Cala Ferrera, Cala Serena i Es Carritxó. També hi ha diversos llogarets de població més o menys disseminada, entre els que es poden esmentar Son Valls, Son Mesquida, Son Negre i Son Proenç.

Així mateix, des de molt antic, el terme es dividia en sis Voltes, divisions de caire administratiu en forma radial amb centre a la vila de Felanitx. D'aquesta manera, es numeraven les cases disseminades a fora vila, numeració que a l'actualitat continua vigent.

Els contraforts meridionals de la serra de Llevant, que creuen el municipi en direcció nord-sud, estructuren clarament el territori en tres comarques naturals: la planura costanera (sa Marina), la pròpia serra i el pla interior, cada una d'elles amb característiques ben diferenciades. El nucli de cas Concos es troba a l'interior del municipi, a la falda de la serra i Es Carritxó es situa en una vall de la serra, a la carretera entre Felanitx i Cala Ferrera.

Entre Sa Marina i el Pla interior, els massissos muntanyosos emergeixen en forma de complicats plecs, i d'entre

ells són de destacar Sant Salvador (de 510 m), sa Comuna (433 m), Santueri (418 m), s'Envestida (416 m) i sa Figuera (260 m). La seva vegetació és la pròpia de les muntanyes mediterrànies, abunda el bosc de pins, amb alternança de garriga amb matolls, i ocasionalment algun alzinar.

En canvi, en la part del territori que s'endinsa cap a l'interior, amb pocs accidents geològics, la fertilitat de les terres i les inversions tèrmiques hi han afavorit el cultiu dels cereals i han possibilitat la presència humana ininterrompudament des de l'arribada dels primers pobladors.

2.3.3. EL NUCLI DE CAS CONCOS

És un poble situat en una zona on predominen les formes de relleus suaus, que s'estén al llarg de turons i comellars, al peu dels contraforts de les Serres de Llevant, a uns 5 Km cap al sud de la ciutat de Felanitx, en direcció a Santanyí.

Antigament aquestes terres formaven part de la Cavalleria de la Galera, arribant des de Els Rossells fins a Es Carritxó, i d'aquí el nom des Cavaller (cavalleria: extensió de terra que integrava la part donada en feu al cavaller per tal que aquest, a més de casa, posseís prou terres per tenir armes i cavall sempre disposat a la defensa del senyor i de la contrada). Al segle XVII, el domini útil de les terres era propietat de la família Obrador - Conco - d'on prové la denominació Cas Concos.

El nucli es va formar sobre les traces de l'antiga Carretera de Felanitx a Santanyí, situant-se l'església en l'encreuament dels camins. El creixement posterior es va regular d'acord a un pla d'urbanització traçat per Pere d'Alcàntara Peña a l'any 1883, amb una ordenació de petites illetes i carrers ortogonals, ordenació que, en general, encara perdura a l'actualitat.

L'església parroquial de la Immaculada Concepció és l'edifici més emblemàtic del poble, convertit en parròquia l'any 1934.

Evolució urbana dels nuclis de Felanitx

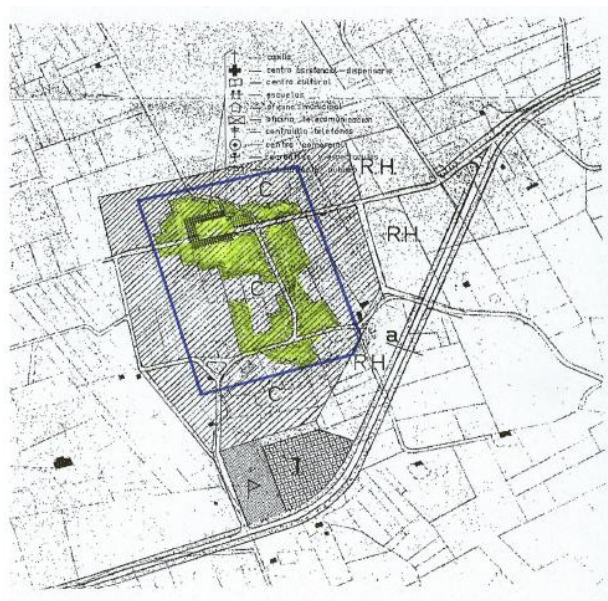
El poble com a tal es va formar a partir de la concentració gradual de cases al voltant de l'oratori primitiu (1722), a finals del segle XVII i principis del XVIII, i va créixer especialment durant el segle XIX.

A causa de la ràpida expansió del nucli, es fa necessària la realització d'un pla d'urbanització, que fou traçat per Pere d'Alcàntara Peña al 1883.

Aquest planejament fou modificat pel Projecte general d'alineacions, aprovat el 25 d'abril de 1946, i redactat per l'Ajuntament. Posteriorment, al 1958, es realitzà la reforma de l'entrada des de la carretera vella de Felanitx (Carreró Llarg) i l'obertura de nous carrers.

No va ser fins a mitjan de la dècada dels anys seixanta que foren asfaltats la majoria dels carrers de la població.

El Pla general de 1969 preveia una gran creixement del nucli, tant amb sòl urbà com en sòl de reserva urbana. Aquest creixement, no obstant, es va anar desenvolupat paral·lelament a la Carretera de Felanitx - Santanyí, ocupant els terrenys prevists inicialment com a sòl rústic de regadiu.



Cas Concos: Ordenació del PGOU-1969 i límit del sòl urbà

Densitat

El nucli de Cas Concos té una densitat global de 230 habitants/ha, molt elevada. Es tracta d'un nucli amb un únic polígon i zonificació també única, per la qual cosa la densitat global es correspon amb la del planejament.

Estructura tipològica

L'estructura dels diferents nuclis ve definida pels diferents tipus de creixement, i per l'època en que aquests es desenvoluparen:

- Nucli compacte: correspon al primer creixement urbà, amb una tipologia d'illetes de cases irregulars i carrers estrets que, en general, es van adaptant a la topografia del lloc
- Creixement lineal: se troba en els antics camins, normalment d'entrada o sortida dels nuclis, amb habitatges entre mitgeres alineats al llarg d'aquests camins, i que donaren lloc a carrers d'amplada irregular. Al voltant d'aquests creixements lineals també s'hi desenvoluparen creixements compactes, condicionats a les preexistències i a l'estructura parcel·laria.
- Creixement en eixample: correspon als creixements dels segles XIX i XX, ja planificats amb una trama més regular, si bé es diferencien entre els eixamples de finals del XIX i principis del XX, amb carrers més estrets, generalment amb traçats rectes i parcel·lari més compacte, i els eixamples de la segona meitat del segle XX que compta ja amb vials més amples i illetes més regulars. En tots els casos, la tipologia de l'edificació és entre mitgeres.
- Creixement en ordenació oberta: correspon a creixements de la segona meitat del segle XX, especialment a partir del “boom” dels anys seixanta, i situat principalment als nuclis costaners. La tipologia de l'edificació és aïllada, si bé es poden diferenciar zones on predominen els habitatges familiars (de fins a tres habitatges per parcel·la), els plurifamiliars o la zona hotelera (amb hotels o edificis d'apartaments).

El poble va sorgir al voltant de l'antic oratori, i el seu primer creixement va ser lineal, situant-se seguint el camí de Santanyí (l'actual Carrer Major). No obstant això, aquest nucli està majoritàriament ordenat damunt les traces de l'eixample de finals del segle XIX, d'acord amb un pla redactat per Pere d'Alcàntara Penya.

2.3.4. EL NUCLI D'ES CARRITXÓ

És un petit poble de caràcter rural, situat en un lloc privilegiat de difícil geografia, travessat per la carretera que connecta la costa de Cala Ferrera-Cala d'Or amb l'interior (Felanitx).

Es tracta d'un petit nucli urbà amb cases arrencades al voltant de l'església. La seva densitat és de 135 habitants/ha.

2.4. CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ, LLARS I ECONOMIA

Les dades d'aquest apartat són relatives al conjunt del municipi, atès que no es disposa la informació suficientment desagregada, especialment per als nuclis més petits.

2.4.1. DEMOGRAFIA

Evolució de la població

A finals del segle XVIII i durant el segle XIX, la població de Felanitx ocupava el tercer lloc de Mallorca, després de Palma i Manacor. Segons el cens de 1857, hi havia un total de 10.309 habitants, dels quals més de la meitat vivien a la vila.

La població ha anat evolucionant paral·lelament a la dinàmica econòmica. D'aquesta manera es va incrementar ràpidament a finals del XIX, gràcies als rendiments agraris, minvant posteriorment a causa de la crisi comercial i a la crisi agrària produïda per la fil·loxera que afectà a les vinyes. A conseqüència d'aquesta situació, es va produir un gran moviment migratori de cap a l'exterior i a altres pobles de l'illa. Ja en el primer quart del segle XX, foren nombrosos els emigrants de cap a Amèrica del Sud.

Després de la Guerra Civil, la tendència va canviar, començant un fort moviment immigratori de persones procedents especialment de Múrcia, que venien a treballar a les mines de carbó de Firella. La immigració procedent de fora de Balears va anar augmentant fins 1973, sobretot amb persones procedents de la província de Badajoz, que arribaven atretes per la demanda de mà d'obra en la construcció.

En aquestes darreres dècades, l'augment de la població ha estat sobretot de persones procedents del Magreb, i representen ja un 11% dels habitants del municipi.

Evolució de la població			
Any	Habitants	Increment	%
1860	10.430	---	---
1900	11.558	+ 1.128	+ 10,81
1940	11.888	+ 330	+ 2,85
1950	11.860	+ 101	+ 0,85
1960	11.866	+ 6	+ 0,05
1970	13.020	+ 1.154	+ 9,70
1981	12.573	- 447	- 3,43
1991	14.176	+ 1.603	+ 12,75
2001	14.882	+ 706	+ 4,98
2011	18.045	+ 3.163	+ 21,25
2016	17.319	- 726	- 4,02

Pel que fa l'evolució demogràfica recent, la població s'havia incrementat més d'un 20% en la primera dècada del segle XXI. En canvi, en els darrers anys s'ha perdut casi un 4% de població, majoritàriament immigrants que han tornat a la seva terra a causa de la recessió econòmica que s'ha patit.

Anàlisi de la població actual

Segons dades de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), la població a gener del 2017 era de 17.333 habitants (8.709 homes i 8.624 dones). Per població, segons l'Institut d'estadística de les Illes Balears (IBESTAT), al 2016, Felanitx ocupava el vuitè lloc entre els municipis mallorquins.

Es pot comprovar com un 20% de la població empadronada al municipi és estrangera. Per nacionalitats, el grup majoritari és el procedent de Marroc (1.914 persones), seguit per l'alemany (482 persones) i el britànic (106 persones).

FELANITX	Ambdós sexes	Homes	Dones
ESPANYA	13.806	6.905	6.901
EXTRANGER	3.527	1.804	1.723
Europa	1.137	533	604
Àfrica	1.945	1.092	853
Amèrica	366	143	223
Àsia	79	36	43

Localització i distribució de la població

El municipi de Felanitx es compon d'onze entitats de població. Els nuclis de població més importants són: Felanitx, Portocolom, s'Horta, Cas Concos, Cala Ferrera i Cala Serena. Els altres nuclis són Es Carritxó, Son Negre, Son Mesquida, Son Proenç i Son Valls, tots ells indrets disseminats, que corresponen a les diferents voltes en que es divideix el terme a efectes administratius. La distribució de la població per nuclis al 1 de gener del 2017, segons dades municipals, era la següent:

Nucli de població	Habitants
Felanitx	9.719
Portocolom	4.663
S'Horta	542
Cas Concos	455
Cala Ferrera	270
Cala Serena	164
1a volta Son Proenç	313
1a volta Son Valls	211
2a volta Son Mesquida	351
3a volta Son Negre	221
3a volta Cas Concos	188
4a volta Cas Concos	320
5a volta Es Carritxó	217
6a volta s'Horta	640
TOTAL	18.274

2.4.2. EL PARC RESIDENCIAL

Per a l'anàlisi dels habitatges s'ha pres de base de partida el darrer *Censo de población y viviendas 2011*, realitzat per l'Institut Nacional de Estadística (INE), així com les dades de l'Institut d'Estadística de les Illes Balears (IBESTAT). Amb la informació estreta d'ambdues fonts, podem fer una anàlisi de la situació i configuració dels habitatges al nostre municipi.

Segons l'INE, a l'any 2011, al terme de Felanitx hi havia un total de 7.036 edificis i 10.842 immobles. D'aquests immobles, 6.985 eren habitatges principals (un 66,44%), 1.884 eren habitatges secundaris i 1.970 eren habitatges buits. Els tres habitatges col·lectius es refereixen a dos convents religiosos i a la residència d'assistits. Aquestes dades venen recollides a la següent taula:

TIPUS D'HABITATGE					%	
1.	HABITATGES FAMILIARS		1.1 + 1.2	10.839		
	1.1	HABITATGES PRINCIPALS		6.985	66,44%	
	1.2	HABITATGES NO PRINCIPALS	1.21 + 1.22	3.854	35,56%	
		1.21	Habitatges secundaris		1.884	
		1.22	Habitatges buits		1.970	
2.	HABITATGES COL·LECTIUS			3		
	TOTAL HABITATGES		1 + 2	10.842		

L'estat de conservació d'aquests habitatges principals, segons dades de l'IBESTAT, en relació a la data de construcció dels mateixos ve relacionat a la següent taula:

Estat de conservació	Abans 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	Total
Ruïnós	3	3	3	3	3	2	1	..	..	..	18
Dolent	7	12	26	11	18	11	4	2	..	..	91
Deficient	59	102	105	61	63	71	44	12	1	5	523
Bo	490	521	450	460	772	820	1.203	845	430	362	6.353
	559	638	584	535	856	904	1.252	859	431	367	6.985

Segons les dades d'IBESTAT, la superfície dels habitatges principals al municipi de Felanitx són les següents:

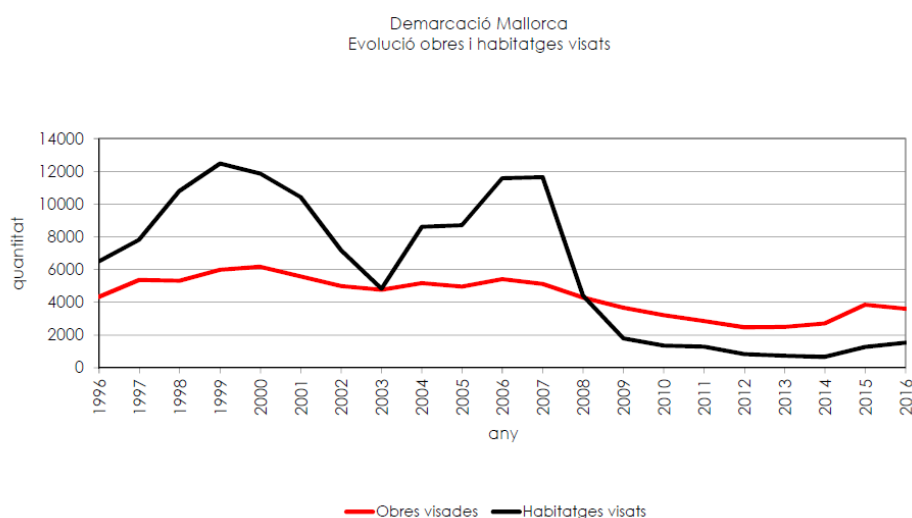
Superfície habitatge	Nombre d'habitatges	%
< 60 m ²	(Sense dades)	---
60 m ² - 75 m ²	435	6,23
76 m ² - 90 m ²	1.613	23,09
91 m ² - 105 m ²	1.409	20,17
106 m ² - 120 m ²	1.288	18,44
> 120 m ²	1.945	27,85

Així mateix, segons dades del Cens de 2011, els percentatges segons la tipologia dels edificis del nostre municipi eren les següents:

Característica	%
Edifici sense habitatge	5,5
Edifici amb 1 habitatge	76,4
Edifici amb 2 habitatges	9,6
Edifici amb 3 - 4 habitatges	4,7
Edifici amb 5 - 9 habitatges	2,7
Edifici amb 10 - 19 habitatges	0,8
Edifici amb més de 20 habitatges	0,2

Com es pot veure a la taula anterior, predominen, amb molta diferència respecte als altres, els edificis d'un sol habitatge, seguit dels de dos habitatges.

Com a la resta de la nostra comunitat, des del 2004 al 2007 aproximadament, es construïren un gran nombre de nous habitatges, coincidint amb la “bombolla immobiliària”. A partir d'aquesta darrera data, la construcció d'habitatges va sofrir una baixada molt important, suposant una gran crisi econòmica per tot el municipi.



Les dades estadístiques realitzades pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears referent als projectes visats des del 1996 fins al 2016 a tota l'illa de Mallorca, representen molt bé aquestes fortes oscil·lacions en el mercat immobiliari dels darrers vint anys. Segons les dades del Cens de 2011, el nombre d'habitants del municipi era de 18.729; el nombre d'habitatges principals en el mateix any era de 6.985.

D'acord amb el criteri de l'article 67 del Reglament de la LOUS per a l'illa de Mallorca, es considera una ocupació mitja de 2,5 habitants per habitatge. Així, la capacitat teòrica seria de 17.463 habitants a tot el municipi, inferior a l'existent. Per tant, s'ha de considerar una ocupació fixa elevada dels habitatges principals.

Dividint els 18.274 habitants entre les 6.985 llars ens dona una mitjana de 6,62 habitants/llar. Aquesta ràtio és molt elevada i caldrà revisar a que respon.

2.4.3. ECONOMIA

Evolució de l'economia

L'abundant nombre de jaciments arqueològics, al terme de Felanitx, indiquen l'existència d'una agricultura i d'una ramaderia productiva, ja des de la Prehistòria.

A partir de l'època romana s'hi consolidà la ramaderia i el cultiu dels cereals i la vinya. Durant el període islàmic, s'hi desenvolupà l'horticultura, mitjançant alqueries i rafals. Després de la conquesta catalana de 1229, l'agricultura fou l'única ocupació dels seus pobladors.

A mitjan segle XIII, es va estendre el cultiu de la vinya, i també adquirí certa importància la producció de cera i de mel d'abella. En aquells moments, tot i que predominava el latifundisme, hi ha constància de petites parcel·les, sobre tot vora la vila.

A principis del segle XIV, eren freqüents les adquisicions de terres per part de ciutadans. El blat era un dels principals cultius, i són testimonis de la important producció de vi del terme els nombrosos cups i cellers, objecte de contractes i testaments. El bestiar era abundant i divers, i s'exportava carn a Palma. En aquest segle també es troba documentada l'existència d'un sector artesanal format per fusters, ferrers, gerrers i teixidors.

La depressió econòmica del segle XV, fruit de la crisi generalitzada, es manifestà en la disminució de la producció cerealista. La crisi afectà especialment als propietaris, i així es produí la venda de moltes terres. Es continuava conreant la vinya, encara que en quantitat molt inferior als cereals i l'hortalissa. La ramaderia fou un factor fonamental de l'economia.

Durant el segle XVI, la producció de blat augmentà a Felanitx en relació a la de Mallorca; els llegums eren escassos i, en canvi, les vinyes devien estar en expansió ja que a la segona meitat del segle està documentada l'existència de set cellers dins la vila. El bestiar era la segona producció del terme. Quant a l'artesania, Felanitx era un dels principals centres productors de teixits de llana de l'illa.

Al llarg del segle XVII, es produí una divisió o desmembrament de les grans finques, alhora que l'excessiva càrrega que representaven delmes i tasques al rei féu que gran nombre d'extensions de terreny quedassin sense cultivar. S'incrementà la producció de cultius alternatius al cereal i la vinya també assolí una major importància.

L'economia del segle XVIII fou encara predominantment agrària. Es va estancar la producció de cereals, que també es va donar a la resta de Mallorca, i en canvi, la vinya continuà amb el seu creixement, fins al punt que Felanitx esdevingué en el primer terme de Mallorca quant a producció de raïm. Això també provocà que la primera activitat industrial de la vila fos la producció de vi i d'aiguardent: el 1797 es disposava de més de 60 alambins per a la seva producció. L'exportació d'aiguardent esdevingué la principal activitat comercial.

El segle XIX, Felanitx experimentà un gran desenvolupament econòmic. Durant aquest segle, la vinya fou el cultiu més important per a l'economia de la vila: el 1887 hi havia 4.940 quarterades destinades al cultiu de vinyes, que representaven la cinquena part de totes les de Mallorca. L'esplendor que generà aquest cultiu assolí el seu punt àlgid durant el període de 1875-1891, quan la fil·loxera atacà les vinyes franceses i començà la demanda massiva de vins espanyols. El 1891, però, la fil·loxera arribà a Felanitx, i es començaren a arrabassar moltes vinyes. El resultat fou que moltes famílies caigueren en la misèria i es produí una emigració massiva cap a altres pobles de l'illa i cap a Amèrica. La ramaderia retrocedí durant aquest segle, en part per la seva incompatibilitat amb el cultiu de la vinya i la producció de carn esdevingué insuficient per a les necessitats de

la vila. El desenvolupament de l'agricultura generà un excedent de capital que s'invertí en una indústria bàsicament de productes agrícoles, i per aquest motiu, Felanitx esdevingué un dels principals centres industrials de l'illa. Paral·lelament el comerç conegué una època d'auge, exportant vi, aiguardent, bessó d'ametlla, garroves, carbó, escorça de pi i porcs.

A la primera meitat del segle XX prosseguí l'activitat agrícola i ramadera, amb lleugeres variacions, predominant el cultiu de secà (cereals, faves i vinyes). La indústria de Felanitx també va conèixer una important diversificació (tèxtil, bijuteria, calçat...), encara que el sector alimentari continuava sent el principal. La indústria del vi experimentà un gran impuls a partir de 1910, amb la creació de l'Estació Enològica, i del 1919 amb la fundació del Celler Cooperatiu de Felanitx (Es Sindicat), amb grans produccions que es destinaven principalment a l'exportació cap a França. També entre 1900 i 1913 s'obriren una sèrie de petites indústries de conserves de porc. En el primer quart del segle, els molins de vent anaren desapareixent i foren substituïts per farineres mogudes per vapor, gas pobre o electricitat; fins a la dècada dels setanta, Felanitx disposà de tres empreses dedicades a la producció de farina per al consum interior de Mallorca. El 1918 s'inaugurà la primera fàbrica de ciment, i poc després, s'introduí el formigó de ciment i grava. També des del 1940 fins al 1959 s'exportà una considerable quantitat de lignit procedent de la mina de Firella.

A mitjans de segle XX la construcció comença a agafar un pes significatiu, comencen a aparèixer les primeres graveres i s'instal·len indústries dedicades a la fabricació de blocs, maons, rajoles, calç, etc. Aquest sector va agafar força a finals del segle motivat per la urbanització de la costa i pel creixement urbanístic del municipi, motivat també per l'arribada de molta immigració peninsular.

La indústria vinatera, degut a les adversitats que patí la vinya i les polítiques proteccionistes franceses va anar en decadència, tal és així que a principis dels anys 90 el gran celler cooperatiu tancà les portes i amb ell desaparegué de la vila aquesta indústria i gran part dels cultius de vinya.

Activitat econòmica a les darreres dècades

A l'actualitat el teixit empresarial felanitxer s'assimila molt al teixit empresarial de la resta de les Balears, amb una economia molt marcada pel sector serveis i per la construcció. No obstant això, tant el sector industrial com el primari tenen un pes dins l'economia felanitxera superior al que representen dins l'economia balear.

En poc més de cinquanta anys, l'agricultura ha passat de ser el principal sector de la vila a tenir un pes molt discret dins l'economia o com a fons generadora d'ocupació. L'activitat agrícola i ramadera de l'actualitat continua sent pràcticament la mateixa que la de finals del segle anterior i continua l'especialització en el cultiu de cereals, fruits secs (ametlles i garroves), i sobretot, a ressorgit el cultiu de la vinya i la producció de vi. Encara que es compti amb 551 explotacions agràries, segons el cens agrari, aquestes en general són petites explotacions familiars.

A l'any 2017, segons el Directori central d'empreses de l'INE, en hi havia a Felanitx 1.548. La distribució d'aquestes empreses era la següent:

FELANITX: EMPRESES - 2017

INDÚSTRIA	92
CONSTRUCCIÓ	363
COMERÇ, TRANSPORT I HOSTALERIA	471
SERVEIS	622
Informació i comunicacions	15
Activitats financeres i d'assegurances	31
Activitats immobiliàries	89
Activitats professionals i tècniques	281
Educació, sanitat i serveis socials	93
Altres serveis personals	113
TOTAL	1.548

El teixit industrial és divers i heterogeni, si bé les indústries tradicionals i artesanals han anat desapareixent amb el temps.

El sector de la construcció va tenir un creixement espectacular als primers anys d'aquest segle, i tot i que l'esclat de la bombolla immobiliària dels darrers anys va fer desaparèixer moltes de les empreses, és un sector que s'ha recuperat en els darrers anys.

Però on trobam el major nombre d'empreses és en el sector serveis, tal com passa a la resta de Mallorca.

El comerç de Felanitx es caracteritza per ser un petit comerç de proximitat, bastant diversificat i heterogeni. Gran part d'aquesta activitat comercial es concentra en el nucli antic de Felanitx (Carrer Major, Plaça Espanya, Carrer 31 de març,...) i al Passeig Ernest Mestre. També hi ha gran activitat comercial i sobretot activitat turística als nuclis costaners de Portocolom i de Cala Ferrera.

Activitat turística

L'activitat turística es va iniciar durant la dècada dels 60, com a quasi bé tota la nostra illa. El fet de posseir una emblemàtica costa i paisatges marítims inigualables, va donar lloc a la construcció d'hotels i serveis, localitzats a les zones de Portocolom, Cala Ferrera i Cala Serena.

L'evolució del turisme s'ha caracteritzat, a diferència de molts altres indrets de Mallorca, pel manteniment de les places hoteleres. Aquest fet ha permès que Portocolom conservi, encara ara, la seva fisonomia tan característica, on hi conviuen sense dificultats el turisme i els residents habituals o de segona residència.

El cas de Cala Ferrera és ben diferent: es tracta d'un nucli turístic pròpiament dit, que pateix durant la temporada estiuenca una forta ocupació mentre que a l'hivern està quasi bé deshabitat.

Segons dades de l'IBESTAT, a l'any 2016 al municipi de Felanitx operaven 58 establiments turístics, que suposaven un total de 6040 places turístiques. La majoria d'aquestes places corresponen a apartaments turístics i hotels (5.588 places).

	2004		2008		2012		2016	
	Nombre establiments	Nombre de places	Nombre establiments	Nombre de places	Nombre establiments	Nombre de places	Nombre establiments	Nombre de places
AGROTURISME	5	64	7	94	10	153	16	248
APARTAMENTS TURÍSTICS	27	2641	28	2711	26	2065	23	1693
AP 1 clau	14	407	12	366	10	290	7	197
AP 2 claus	11	1829	14	1940	13	1226	13	941
AP 3 claus	2	405	2	405	3	549	3	555
HOTEL	12	3284	12	3284	12	3251	10	2953
H 1 estrella	2	158	1	48	1	48	1	48
H 2 estrelles	1	42	2	152	2	152		
H 3 estrelles	6	2242	6	2242	5	1612	4	1476
H 4 estrelles	2	822	2	822	3	1419	3	1243
H 4 estrelles superior							1	166
H 5 estrelles	1	20	1	20	1	20	1	20
HOTEL APARTAMENT					2	942	2	942
HA 2 estrelles					1	336	1	336
HA 4 estrelles					1	606	1	606
HOTEL RURAL	2	56	3	74	3	86	3	86
HOSTAL	1	35	1	35	1	35	1	35
HS 1 estrella	1	35	1	35	1	35	1	35
HOSTAL RESIDÈNCIA	3	130	3	130	2	75	2	75
HSR 1 estrella	3	130	3	130	2	75	2	75
RESIDÈNCIA APARTAMENT	1	216						
RA 1 estrella	1	216						
TURISME D'INTERIOR							1	8
TOTAL	51	6426	54	6328	56	6607	58	6040

Font: IBESTAT

Segons aquestes dades, s'observa com en els darrers anys, ha disminuït el nombre total de places turístiques en establiments turístics, i ha augmentat la seva qualitat. En proporció, l'augment més gran de places i d'establiments ha estat en els agroturismes.

Però en els darrers anys el canvi més important en el sector turístic de les Illes, i també en el nostre municipi, ha estat la implantació del lloguer vacacional, el qual ha augmentat de forma exponencial aquesta darrera dècada, suposant una autèntica revolució en aquest sector.

Segons dades de la Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme de les Illes Balears, al setembre de 2017, al municipi de Felanitx i en relació a les estades turístiques en habitatges (ETH) hi havia 424 habitatges donats d'alta, que suposaven un total de 3.005 places, i estaven en tramitació 226 habitatges amb 1.507 places.

Com es pot comprovar, les places donades ja d'alta en ETH representen una tercera part del total de l'oferta de l'allotjament turístic del municipi, i si s'autoritzen les que es troben en tramitació, es superarà el 42% de l'oferta total.

Ara bé, cal assenyalar que conformen el teixit turístic no només els hotels i apartaments i els habitatges vacacionals, sinó també la restauració, els negocis de lloguers de vehicles, els petits comerços turístics, etc. Aquesta oferta complementària, fins fa pocs anys, es concentrava a les zones costaneres, però la tendència és que també se va establint en els nuclis d'interior, lligat precisament per l'augment de les ETH.

2.5. SERVEIS URBANÍSTICS

2.5.1. XARXES DE SERVEIS EXISTENTS

En la documentació gràfica adjunta es poden visualitzar les xarxes de serveis existent en el nucli de Cas Concos (veure la sèrie de plànols PG-PI-10.1 i PG-PI-10.2, a escala 1:40.000).

En concret, s'han representat les xarxes d'abastament d'aigua, sanejament i enllumenat públic obtingudes de l'Enquesta d'Infraestructures i Equipaments Locals (EIEL) elaborada per la Secció de Cartografia del Consorci TIC Mallorca.

El nucli d'Es Carritxó, tot i ser un sòl urbà delimitat, no disposa dels serveis urbanístics bàsics. Hi manca el servei de sanejament.

2.5.2. AVALUACIÓ DE LA CAPACITAT I DIAGNOSI DE LES DEFICIÈNCIES

El nucli de Felanitx compta amb tots els serveis urbanístics i xarxes de serveis per al correcte funcionament, segons es després de la informació del visor EIEL i dels informes rebuts en el document d'abast.

El municipi hi arriba actualment un gasoducte però encara no s'han executat les infraestructures de distribució de gas al nucli.

Segons es després de l'estudi sobre el cicle de l'aigua, de 2016, i que s'explica en el següent punt, la xarxa de sanejament del municipi és suficient per a la població actual i per un futur creixement del municipi.

El nucli de Cas Concos disposa d'estació depuradora, una de les 4 que té el municipi, ubicada en sòl rústic i delimitada com a SG.

El nucli no disposa encara de xarxa separativa de pluvials

Cicle de l'aigua

Amb motiu de l'inici de redacció de l'Avanç del Pla general de Felanitx, l'enginyer industrial Juan Mateo Horrach Torrents va redactar l'*Estudi sobre el cicle de l'aigua a Felanitx*, en data desembre de 2018. En l'apartat de conclusions es diu:

Al llarg del present estudi, s'ha pogut veure quines són les principals qüestions que afecten al cicle de l'aigua al municipi de Felanitx. El resum és que en matèria de abastiment el municipi es troba en part en situació compromesa a mitjà i llarg termini, degut a la sobre explotació dels aquífers més propers a la zona costanera, i a la manca d'actualització de les infraestructures de l'aigua en el cas del nucli urbà de Felanitx. Addicionalment, poden incloure com a problema, la correcta gestió dels nuclis dispersos del municipi, que a dia d'avui es troben en situació confusa en quant a sistema de abastiment.

Formalment, la problemàtica del subministrament quedaria prou resolta en quant a disponibilitat del recurs, amb la materialització del que es proposa al present i futur pla hidrològic de les Illes Balears pel llevant de Mallorca, i que consisteix en una xarxa en alta, interconnectada a les principals fonts de recursos: Dessaladores, Sa Marineta, S'Extremera, i Gorg Blau. Això, complementat amb una dessaladora a la zona del llevant. Si efectivament es duen a terme aquestes actuacions, es permetrà una recuperació progressiva dels aquífers ara sobre explotats, i una reducció del contingut de nitrats i clorurs al aigua de subministrament.

En relació al sanejament en alta, es pot afirmar que la disponibilitat de capacitat de recollida i tractament de les aigües residuals es correcta, tenint en compte també les previsions del pla hidrològic en quant a actuacions al municipi, o bé a la depuradora de Cala D'Or, que també afecta al tractament de aigües residuals generades al municipi. Així mateix, es disposa de capacitat excedent amb prou marge per eventuais creixements de població equivalent.

Considerem important introduir l'apartat de aigües pluvials en la gestió del cicle del aigua, incorporant criteris al planejament urbanístic que generin millores al futur, i incloent aquesta part del cicle del aigua a la gestió diària del mateix.

Tot l'anterior, així com la importància que té pel benestar de la població, requereix de una capacitat de gestió integrada des del ajuntament, amb la corresponent dotació de mitjans personals i tècnics, mitjançant una estructura funcional que doni la importància deguda al sistema. Tot això, amb independència del model de gestió elegit: gestió directa o concessió de gestió del servei. Es pot afirmar que, a dia d'avui, aquesta capacitat de gestió no existeix de forma organitzada, i això provoca les mancances posades de manifest al llarg del present document: manca d'informació, manca de documentació, manca de seguiment dels contractes de concessió, manca de control de qualitat de la gestió dels serveis son alguns dels problemes derivats de aquesta mancança.

Això encara s'agreuja més de cara al futur. La necessitat de redactar el pla de gestió i el pla d'emergència derivat del pla especial per fer front a la sequera abans, del proper final de 2019, requereix de una permanent i continuada dedicació per part del ajuntament.

Considerem per tant prioritari establir aquesta estructura funcional dintre del ajuntament, amb nomenament d'un responsable tècnic qualificat al front de la mateixa.

A més, considerem prioritari la redacció dels següents documents:

- Ordenança municipal del servei de abastiment d'aigua potable i clavegueram.
- Ordenança fiscal del subministrament d'aigua potable, degudament revisada i actualitzada, pel conjunt del municipi.
- Pla de Gestió del aigua al municipi. En compliment del Pla Hidrològic (l'Estudi adjunta a l'annex 8 un esborrany de Pla de Gestió).
- Pla d'emergència en front de la sequera. En compliment del Pla Especial de les Illes Balears.

2.6. SISTEMES GENERALS I DOTACIONS

Els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per a les infraestructures o serveis tècnics, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, integren els sistemes urbanístics generals, sempre que el seu nivell de servei sigui d'abast municipal. En el cas que el nivell de servei d'aquests sistemes sigui un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable, aquests terrenys integraran els sistemes urbanístics locals.

Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el seu desenvolupament urbà. Aquesta estructura està integrada pels sistemes generals viaris, les xarxes de transport i de comunicacions, pels sistemes generals d'espais lliures i pels sistemes generals d'equipaments i infraestructures.

En aquest capítol s'analitzen els sistemes urbanístics existents i en funcionament actualment al nucli de Cas Concos

2.6.1. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS

Els sòls qualificats com a sistema d'espais lliures

Correspon a les zones d'ús i domini públic destinades a l'esbarjo i l'esplai de la població, així com a dotar als nuclis urbans d'unes millors condicions ambientals.

Només els parcs i els jardins podran tenir la consideració de sistemes generals. Les dimensions mínimes de les que han de disposar, d'acord amb l'article 60 del RLOUS per l'illa de Mallorca, són les següents:

- Jardins: superfície mínima de 1.000 m² i permetre que s'hi inscrigui un cercle de 30 m de diàmetre
- Parcs: superfície mínima de 15.000 m² i permetre que s'hi inscrigui un cercle de 100 m de diàmetre

Per aquest motiu, no tots els espais lliures públics existents a aquest nucli poden tenir la consideració de sistema general.

Cas Concos actualment no compta amb espais lliures que compleixin les superfícies mínimes per tenir la consideració de sistemes generals. No obstant, el planejament de Cas Concos ja ordena un sistema general d'espai lliure públic, que només s'ha executat parcialment, quedant restant la gestió i execució d'una part d'aquest.



Titularitat dels sòls qualificats com a sistema d'espais lliures

Actualment, el municipi de Felanitx té ordenades una sèrie de zones verdes, la obtenció del sòl de les quals es preveu mitjançant el procediment d'expropiació. Algunes d'aquests espais lliures provenen de delimitacions superposades per diferents planejament i intercanvis de sòl en zones urbanes, deixant-les en una situació urbanística confosa. Algunes d'elles, es corresponen amb sòls urbans amb tots els serveis urbanístics, derivant en processos expropiatoris per quanties molt elevades que comprometen la tresoreria municipal.

L'objectiu principal de la delimitació d'aquestes zones ha estat sempre l'adaptació i compliment dels estàndards requerits en cada legislació urbanística amb la intenció de millorar la qualitat urbana i la qualitat de vida dels seus ciutadans. No obstant, quan el procés d'obtenció d'aquestes zones dificulta o impedeix, la seva execució, no és possible la consecució dels objectius inicials ni el compliment de la normativa per la qual foren delimitats.

En aquest sentit, el nucli de Cas Concos, igual que altres nuclis i municipis de l'illa, tenen actualment una ràtio d'espais lliures inferior a la determinada per l'article 69 del RLOUS, en què s'estableix el Pla general ha de preveure la reserva dels sistemes generals d'espais lliures públics que cobreixi, com a mínim, la ràtio de 1,5 m² per habitant.

Per tal d'evitar o disminuir aquestes situacions, i la possibilitat que s'interposin possibles demandes d'expropiació sobre sòls qualificats com a sistema d'espais lliures pel planejament que no siguin de titularitat pública el Pla general proposa:

La delimitació dels espais lliures públics per cessió gratuïta i obligatòria, vinculats a sector de transformació urbanística en equidistribució de càrregues i beneficis.

Excepcionalment, quan la cessió gratuïta no sigui possible, per impossibilitat d'adscripció a un sector o per la urgència d'execució, o qualsevol altre motiu que en dificulti o comprometi la seva obtenció i execució, s'ordenaran directament o mitjançant una actuació aïllada, per expropiació.

2.6.2. SISTEMA DE DOTACIONS D'EQUIPAMENTS PÚBLICS EXISTENTS

Un equipament és qualsevol àmbit espacial o territorial, com pot ser un terreny, un solar, un edifici o part del mateix, situat en qualsevol classe de sòl, que estigui vinculat al conjunt d'activitats humanes d'interès públic, social o comunitari necessàries per al correcte funcionament d'una ciutat, un municipi, un barri o un polígon de nova urbanització.

El RLOUS, en el seu article 59.4.5, estableix:

d) Ús d'equipaments: és el que comprèn els usos integrats per distintes activitats com les de formació, l'assistencial o l'administrativa, i també les infraestructures i serveis necessaris per assegurar la funcionalitat urbana. Amb caràcter no exhaustiu, s'hi poden diferenciar els usos d'equipaments següents:

- L'ús educatiu, que comprèn les activitats destinades a la formació escolar, universitària o acadèmica de les persones.
- L'ús cultural, que comprèn les activitats destinades a la formació intel·lectual i cultural.
- L'ús esportiu, que comprèn les activitats destinades a la pràctica esportiva de les persones.
- L'ús religiós, que comprèn les activitats destinades al culte religiós com també els usos que s'hi associen i a les formes de vida associativa religiosa.
- L'ús administratiu o institucional, que comprèn les activitats pròpies dels serveis de les administracions públiques o les seves entitats instrumentals. S'hi inclouen, així mateix, els usos destinats a la salvaguarda de persones i béns.
- L'ús sanitari, que comprèn les activitats destinades a la prestació de serveis mèdics o quirúrgics.
- L'ús assistencial, que comprèn les activitats destinades a la informació, orientació i la prestació de serveis o ajudes socials, incloent-hi els usos més generals com les residències de persones grans, els centres geriàtrics, de tractament de dependències i d'assistència social en general.

Els equipaments comunitaris poden tenir caràcter local o general. En aquest darrer cas, el seu nivell d'abast és municipal.

Els equipaments públics existents es detallen a continuació. En aquesta relació no s'hi inclouen les reserves de

sòl per a nous equipaments o que encara no s'han desenvolupat, només el que actualment es troben en funcionament.

1. Equipaments educatius

Estan constituïts pels edificis, instal·lacions o àmbits dedicats a les activitats de l'ensenyament en tots els nivells del cicle formatiu i en totes les seves derivacions i especialitats, com les escoles de preescolar i primària, els instituts de secundària, les escoles o centres de formació professional, les universitats, les escoles d'adults, les escoles d'educació especial, etc. Formen part dels equipaments docents els espais lliures vinculats, com patis de joc i esport, edificis polivalents i altres annexos propis dels àmbits docents.

En el nucli de Cas Concos hi trobam l'Escola Mitjor i Escoleta Sa Miloca.

2. Equipaments culturals

Els equipaments culturals estan constituïts pels edificis, instal·lacions o àmbits dedicats a les activitats culturals en general; comprèn les biblioteques, els museus, els teatres, centres d'exposicions, sales de reunions d'interès públic, social o comunitari i els corresponents serveis annexos. En el nucli de Cas Concos actualment hi trobam només el Centre Cívic.

3. Equipaments esportius

Aquests equipaments comprenen les instal·lacions, edificis o àmbits dedicats a funcions o activitats esportives, tant a l'aire lliure com en espais tancats.

La relació d'equipaments esportius existents, que tenen caràcter de sistema general, a Cas Concos hi ha el Camp d'esports Es Cavaller:

4. Equipaments religiosos

L'ús religiós comprèn les activitats destinades al culte religiós, de qualsevol confessió, siguin de titularitat pública o privada, com també els usos que s'hi associen i a les formes de vida associativa religiosa. S'hi inclouen, per exemple, les comunitats religioses, convents, monestirs, esglésies, capelles, mesquites, etc.

Aquests equipaments, d'acord amb el RLOUS, no integren necessàriament el sistema dotacional que s'ha de reservar el planejament general com a sistemes generals.

5. Equipaments administratius i institucionals

En aquest apartat s'hi inclouen els elements que integren les xarxes institucionals i dependències de les administracions públiques i els seus ens instrumentals, les judicials i les altres de naturalesa anàloga: seu de l'Ajuntament, edificis del Govern o el Consell Insular, dels tribunals de justícia, etc. En el nucli de Cas Concos no n'hi trobam cap.

6. Equipaments sanitaris

Comprenen les instal·lacions, edificis o àmbits destinats a la prestació de serveis mèdics o quirúrgics, com són: els centres de salut, els hospitals, les clíniques, els laboratoris, els centres de recerca sanitària, etc.

En el nucli de Cas Concos hi trobam el centre de salut

7. Equipaments assistencials

Els equipaments assistencials estan constituïts pels edificis, instal·lacions o àmbits dedicats a les activitats destinades a la informació, l'orientació i la prestació de serveis o ajudes socials, amb inclusió d'usos més generals com les residències de persones majors, centres geriàtrics, de tractament de dependències i d'assistència social en general.

En aquests moments, a Cas Concos hi ha un Centre de la Tercera Edat.

2.6.3. SISTEMA D'INFRASTRUCTURES I SERVEIS URBANS

Entre els serveis tècnics s'hi poden incloure els cementeris, les instal·lacions de protecció civil, militars, de seguretat ciutadana, de manteniment del medi ambient urbà, o d'abastaments; entre les infraestructures s'hi inclouen les instal·lacions i serveis destinats a les grans xarxes d'abastiment i centres de producció o emmagatzematge d'energia, i també les xarxes i instal·lacions de tractament de residus i les relacionades amb el cicle hidràulic, així com les instal·lacions destinades als serveis de comunicacions (correus, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (ràdio, televisió i transmissió de dades).

Així, entre els serveis tècnics existents, al nucli de cas Concos hi trobam el Cementeri i la depuradora (EDAR).

2.6.4. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONS

En aquests sistemes generals s'hi poden diferenciar, amb caràcter no exhaustiu, els usos següents:

- Xarxa viària.
- Aparcament de vehicles.
- Transports.

XARXA VIÀRIA

Felanitx disposa de tota una xarxa de carreteres que la comuniquen amb els altres nuclis del municipi i amb els pobles del voltant. Aquesta xarxa, depenent del Consell Insular de Mallorca, d'acord amb el Pla Director Sectorial de Carreteres, es classifica en xarxa primària bàsica, primària complementària i secundària, i correspon a les següents carreteres:

XARXA PRIMÀRIA BÀSICA

- Ma - 14 Felanitx - Manacor.
- Ma - 5120 Campos - Felanitx.

XARXA PRIMÀRIA COMPLEMENTÀRIA

- Ma - 4010 Felanitx - Portocolom.
- Ma - 4012 S'Alqueria Blanca - S'Horta - Ma-4010.
- Ma - 4014 Ma-4010 - Portocristo.

XARXA SECUNDÀRIA

- Ma - 14 Santanyí - Felanitx.

- Ma - 4011 Ma-4010 - Sant Salvador.
- Ma - 4016 Ma-14 - Es Carritxó - Calonge.
- Ma - 5100 Porreres - Felanitx.
- Ma - 5110 Ma-15 (Palma - Manacor) - Felanitx.
- Ma - 5111 Ma-5110 - Vilafranca.

A les carreteres esmentades abans, s'hi ha d'afegir un entramat de carreteres locals i camins públics en diferent estat de conservació, i que són titularitat de l'Ajuntament de Felanitx. Alguns d'aquests camins són els antics traçats de les primitives vies de comunicació, i enllacen els diferents nuclis rurals de fora vila. Podem citar, entre d'altres, els següents:

- Carretera s'Horta - Cala Ferrera.
- Carretera d'Es Turó (Ma-4012) - Portocolom.
- Carreró Llarg (Carretera Vella Felanitx - Cas Concos).
- Carretera Cas Concos - S'Alqueria Blanca.
- Carretera del Far de Portocolom.
- Camí d'es Castell.
- Camí de Son Valls.
- Camí de Son Proenç.
- Camí de Son Mesquida.
- Camí de Son Mas.
- Camí de Sa Tortuga.
- Camí d'Es Mussol.
- Camí de Son Negre.

Tot aquest entramat configura el sistema general de la xarxa viària existent, juntament amb alguns vials urbans dels diferents nuclis.



APARCAMENT DE VEHICLES

S'hi han d'incloure els espais d'ús públic destinats a l'estacionament de vehicles tipus turisme o motocicletes, ja siguin subterranis, en superfície o en edificis construïts a l'efecte, així com l'espai corresponent al dipòsit o guarda de grans vehicles automòbils tals com autobusos o camions. Actualment el municipi de Felanitx compta amb molt pocs espais destinats a l'aparcament col·lectiu de vehicles, amb l'excepció dels aparcaments inclosos dins la xarxa viària urbana.

TRANSPORTS

El sistema general de transports comprèn les àrees destinades al trànsit i estada de persones, relacionats amb el transport públic, com poden ser les estacions d'autobusos o de tren. S'hi inclouen també les activitats i serveis portuaris.

El transport, en general a tota l'illa de Mallorca, està caracteritzat per l'ús majoritari del vehicle privat. El transport col·lectiu regular per carretera, al municipi de Felanitx, el tenen en concessió diverses empreses, que ofereixen diferents serveis de bus que varien segons l'època de l'any.

A l'estiu el servei de bus es veu augmentat amb línies regulars que enllacen amb Cala Rajada, Port de Pollença, Port de Sóller o S'Arenal.

A l'actualitat no existeix al municipi de Felanitx cap estació d'autobusos (només parades incloses en la xarxa viària).

2.7. PATRIMONI CULTURAL I ARQUITECTÒNIC.

El planejament general té, entre altres objectius, establir les eines que garanteixin la protecció del patrimoni urbanístic, arquitectònic i etnològic del municipi, evitant al mateix temps els efectes perniciosos que la transformació o creixement dels diferents nuclis puguin implicar en aquests fràgils elements.

En aquest sentit, el nou Pla general i els plans d'ordenació detallada delimiten en les àrees dels casc històric de cada nucli una ordenació i normativa pròpia per a la conservació patrimonial, de les tipologies tradicionals i de les trames urbanes originals. L'ordenació proposada té com a objectiu garantir l'equilibri entre el tipus edificatori tradicional i la nova ordenació i edificació.

Adicionalment, i d'acord amb el que estableix la normativa vigent, els municipis han de disposar d'un catàleg d'elements patrimonials que reflecteixi l'estudi individualitzat de tots els elements i conjunts i en garanteixi la seva conservació i protecció.

El catàleg de patrimoni de Felanitx va ser aprovat definitivament per acord de la Comissió Insular d'ordenació del territori de dia 17 de juny de 2016, i posteriorment publicat al BOIB de 21/06/16, amb un sèrie de prescripcions, que han estat esmenades i incorporades en el catàleg que s'adjunta amb la documentació del Pla General i el pla d'ordenació detallada.

Així mateix, el municipi de Felanitx va aprovar per acord de la Junta de govern de dia 23 de maig de 2019, el Pla Especial de Protecció del Conjunt històric de Felanitx, tot subjectant-lo també a les prescripcions de:

- L'Acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell de Mallorca de dia 02 de maig de 2019.

- L'Acord de la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Mallorca de dia 14 de maig de 2019.
- L'Informe ambiental estratègic de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears.

El catàleg de patrimoni actualment vigent conté, per al nucli de Cas Concos, 6 elements catalogats, i 3 per al nucli d'Es Carritxó, tot ells recollits en el Tom 2 de les fitxes del catàleg.

III. OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA

1. INTRODUCCIÓ

1.1. ORIENTACIÓ I OBJECTIUS DEL PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA

El planejament general vigent al nucli de Cas Concos i Es Carritxó és el Pla General d'ordenació urbana de Felanitx aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Balears en sessió celebrada dia 6 d'octubre de 1969 (d'ara endavant PGOU 69), pel que fa al sòl urbà i urbanitzable de cas Concos, i a la delimitació de sòl urbà, el PDSU-1995, per al nucli d'Es Carritxó. Després de 52 anys de vigència del PGOU, i després de diferents intents fallits del consistori d'aprovar-ne una revisió, l'Ajuntament de Felanitx ha estimat oportú mitjançant un acord entre tots els partits polítics de donar prioritat per a l'elaboració i aprovació d'aquest document. L'objectiu principal és el de poder actualitzar alhora les mancances detectades d'un document amb tant recorregut i els reptes de futur del municipi, tot adequant-lo a les actuals necessitats del territori i a la potencialitat de la nova legislació, adaptant el règim urbanístic a les legislacions sobre sòl, urbanístiques i ambientals vigents amb posterioritat al planejament actualment executiu i als instruments d'ordenació territorial i urbanística incidents sobre el municipi.

El Pla d'ordenació detallada de Cas Concos i Es Carritxó (d'ara endavant, POD o Pla) és l'instrument d'ordenació urbanística integral dels nuclis de Cas Concos i Es Carritxó que estableix les determinacions de caràcter detallat amb respecte estricte a les determinacions sobre el sòl urbà i el sòl urbanitzable establertes en el Pla general del municipi de Felanitx al qual es troba vinculat.

El Pla general i els plans d'ordenació detallada s'han orientat en el marc estratègic del conjunt del municipi i han integrat les reflexions que en els àmbits de les determinacions sectorials tenen incidència en el model de municipi proposat. En aquest sentit, cal orientar el model en consonància amb el moment i els principis de l'urbanisme sostenible, és a dir: cap la consolidació d'un model municipal compacte, diversificat i amb un bon nivell de serveis, de dotacions i d'espais lliures.

S'ha afrontat aquest procés amb la màxima voluntat de debat dels problemes i de les propostes i, per tal de garantir mecanismes de participació ciutadana àmplia que anessin més enllà dels obligats per les disposicions legals vigents, definint un nou model de preparació i presentació de propostes urbanístiques.

Tècnicament, el Pla d'ordenació detallada de Cas Concos i Es Carritxó s'ha redactat amb una metodologia mixta, amb la constitució d'una Oficina tècnica del Pla que ha treballat amb sinèrgia amb els diferents serveis

de l'Ajuntament de Felanitx i, de forma específica, amb els serveis d'urbanisme.

Així mateix, per la redacció del Pla s'ha implementat la utilització en la totalitat del document d'instruments de cartografia digital sobre les bases més actuals existents en el moment de la seva redacció. Aquest fet ha estat la base d'una potencial explotació d'un Sistema d'Informació Geogràfica (SIG) i ha permès, al mateix temps, un salt decisiu en la qualitat tècnica del Pla i un major grau de facilitat i rigor pel seu posterior desenvolupament, modificació i aplicació.

La diversitat d'agents i matèries que han intervingut en els processos de construcció del municipi han obligat, cada vegada més, a la interdisciplinarietat tècnica i a la diversitat i complementarietat de competències. Així, la mateixa composició de l'Oficina del Pla i les col·laboracions en matèria de la memòria social, l'estudi de mobilitat, l'estudi del sòl rústic, l'anàlisi ambiental i l'emmarcament jurídic; s'han plantejat, des del primer moment, baix aquesta perspectiva.

1.2. NECESSITAT DE LA REVISIÓ DEL PLANEJAMENT

El fet de que el Pla General vigent a Felanitx dati de 1969 sense haver-se adaptat a la Llei del Sòl de 1975 i Text Refós de 1976, havent-se únicament procedit a la delimitació de sòl d'acord amb l'establert al RD L 16/1981, de 16 d'octubre, delimitació aprovada per la Comissió Insular d'Urbanisme al 1995, ja és motiu suficient per justificar la necessitat urgent de la revisió del planejament general d'aquest terme municipal.

Per altra banda, al llarg del temps transcorregut, s'ha aprovat una quantitat ingent de normativa estatal i, molt especialment, autonòmica que fa imprescindible un planejament adaptat. Als darrers anys, el conjunt legislatiu que afecta la redacció i desenvolupament del planejament urbanístic ha donat un tomb important, començant ja per la mateixa Llei específica que regula l'urbanisme i continuant per tot un reguitzell de lleis sectorials (habitatge, mediambient, mobilitat) centrades totes elles en aspectes que tenen una significativa repercussió en matèria urbanística i, en definitiva, en com aquest camp determina i regeix el model i el projecte d'un determinat municipi. En concret, la legislació en matèria d'urbanisme (Llei 1/91 d'Espais Naturals, 6/97 de Sòl Rústic de les Illes Balears, Llei 19/95 de Modernització d'Explotacions Agràries de l'Estat, Llei 12/98 de Patrimoni Històric de les Illes Balears, Llei 6/99 de Directrius d'Ordenació Territorial i Mesures Tributàries, Llei 9/99 de Mesures Cautelars, Decret 2/96 de Capacitat de Població, entre d'altres) ha fet entrar el planejament vigent a Felanitx en una sèrie de contradiccions que el fan insostenible, com és el cas de que les densitats edificables permeses pel Pla General, que són contradictòries amb les densitats d'ús (habitatges per metre quadrat) establertes en les modificacions de planejament realitzades per a l'adaptació del planejament a la legislació vigent.

Aquesta legislació esmentada ha propiciat, com ja hem avançat en el paràgraf anterior, una sèrie de modificacions del planejament general com són: Projecte de Delimitació de Sòl Urbà (1995), Norma Complementària del PGOU de Felanitx Sobre Regulació de Capacitat de Població (1996) i la seva modificació (2005) i Modificació de Pla General en l'Àmbit del Sòl Rústic (2002). Això sumat a la llarga llista de documents de desenvolupament urbanístic derivat aprovats amb posterioritat al Pla General, i amb anterioritat a la legislació esmentada donen, a criteri municipal, un conjunt normatiu d'alta complexitat que en determinats aspectes pot presentar dificultats per a una adequada gestió del territori, difícilment desxifrabable per la ciutadania i de gestió complicada per a l'administració ja que els continguts del PGOU 69 desenvolupen significatives contradiccions respecte de la legislació vigent.

És així que sorgeix la necessitat de redactar el present Pla d'ordenació detallada que es tramita en paral·lel i

simultàniament amb la tramitació del Pla general de Felanitx i per aquesta raó i en aplicació de la legislació vigent el Pla d'ordenació detallada de Cas Concos - Es Carritxó s'ajusta plenament a les determinacions del planejament general que desenvolupa.

1.3. ESTUDI D'ALTERNATIVES

En l'apartat anterior *II. Informació urbanística* d'aquesta mateixa memòria s'ha fet una descripció sobre el planejament vigent a Felanitx, l'ordenació territorial i sectorial que incideixen sobre el municipi, les característiques del seu territori, la situació dels nuclis a la classificació del seu sòl i als seus sistemes viaris, d'espais lliures i d'equipaments. Així, aquest document recull els objectius de l'ordenació del Pla d'ordenació detallada, l'anàlisi de les diverses alternatives que es preveuen i la justificació i la descripció del model d'ordenació elegit.

En relació al planejament vigent, el Pla d'ordenació detallada que es proposa segueix les directrius fixades en l'Avanç aprovat per l'Ajuntament de Felanitx el mes de març de 2018 on ja s'incorporen molts dels objectius coherents amb les necessitats actuals que són:

- Ajustar els paràmetres urbanístics d'ordenació d'acord amb l'objectiu de preservar i millorar la qualitat del paisatge urbà.
- Preveure, en cada nucli, les necessitats d'espais lliures i dotacions, segons la població prevista en cadascun.
- Eliminar creixements que no s'han executat, a la vista que no han estat realment necessaris i preveure únicament aquells creixements que siguin necessaris per completar les trames urbanes incompletes o preveure espais dotacionals necessaris.
- Proposar solucions per completar els dèficits de les xarxes bàsiques.
- Incorporar criteris i normativa per a la urbanització i l'edificació que contribueixin a l'eficiència i reducció de consums energètics, fomentar una òptima gestió de l'aigua i dels residus urbans i promoure l'estalvi i el reciclatge.

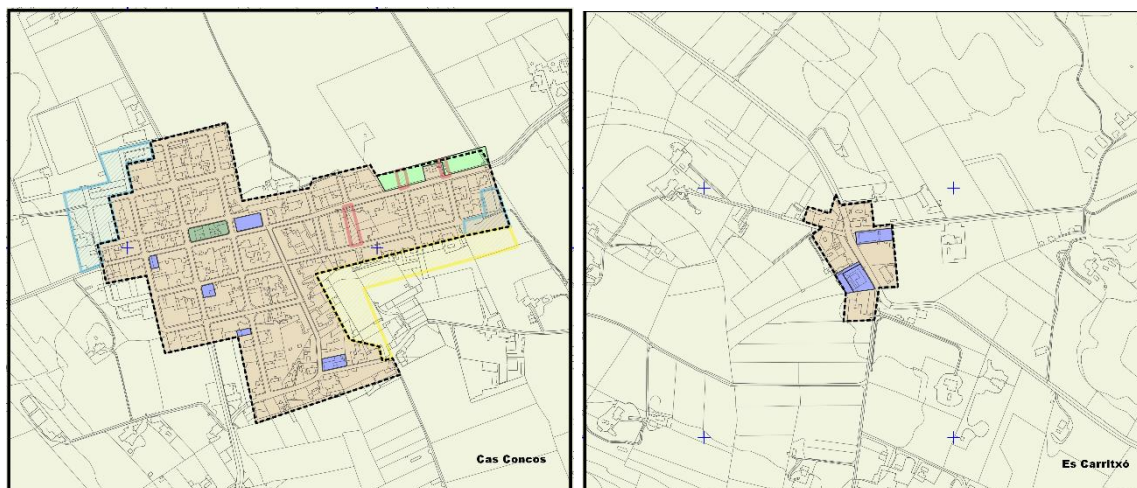
Amb l'aprovació del document de l'Avanç es presentaven 3 alternatives que proposaven creixements a curt, mig i llarg termini. L'alternativa 0 es limitava a incorporar el planejament sobrevingut al Pla general vigent i les alternatives 1 i 2 feien propostes més enllà recollint les necessitats, mancances detectades i els reptes de futur del municipi. Aquestes alternatives varen ser presentades, consultades i estudiades per tal de procedir a l'elecció del model final que finalment es proposa en base a l'alternativa 1.

De forma resumida, aquesta alternativa triada defineix l'estructura general i orgànica del territori del municipi de Felanitx per:

- La definició dels diferents àmbits de desenvolupament urbà corresponents a cadascun dels nuclis: Felanitx, Cas Concos, Es Carritxó, S'Horta i el Golf Vall d'Or a l'interior i els desenvolupaments costaners de Portocolom, Cala Serena i Cala Ferrera a la costa.
- La delimitació com a sòl urbanitzable dels terrenys que el planejament urbanístic consideri adequats per garantir el creixement i les necessitats de la població i de l'activitat econòmica.
- Les diferents qualificacions de sòl rústic definides per les modificacions de Pla General, la LEN, les DOT i el PTIM.

- La previsió de sistemes generals viaris, d'equipaments i de zones verdes en la proporció adequada a la població prevista pel planejament.
- La previsió de la resta d'infraestructures territorials: proveïment, sanejament, energia elèctrica, FFCC, instal·lacions portuàries, etc.

Per al nucli de Cas Concos - Es Carritxó la proposta de l'avanç de planejament era la següent, que ha servit de punt de partida per l'elaboració del Pla general i d'aquest Pla d'ordenació detallada.



1.4. EL PROJECTE URBÀ

El Pla d'ordenació detallada de de Cas Concos - Es Carritxó es fonamenta en base als documents d'informació urbanística elaborats per l'Oficina del Pla i pels serveis tècnics de l'Ajuntament de Felanitx. Tots aquests estudis documenten, abastament, la part de la informació que ha de contenir qualsevol Pla general i pla d'ordenació detallada municipal com a document de planejament general pel conjunt del municipi de Felanitx i pel futur d'aquest poble.

Les propostes que es plantegen en aquest document de planejament es fonamenten en el conjunt de raonaments, suggeriments i propostes que es deriven del procés de participació pública ciutadana, tècnica i institucional; però també des de la voluntat de pensar de Cas Concos - Es Carritxó des d'una perspectiva estratègica, on els projectes d'àmbits claus determinin el projecte de poble-territori del segle XXI.

En aquest sentit, el planejament ha de servir per establir les bases que, preveuen, anticipen, configuren el model de desenvolupament urbanístic per l'ordenació i el projecte urbà i territorial que esdevindrà, després de les successives fases d'informació i debat públic, el referent consensuat per la norma urbanística del municipi, en coordinació amb les previsions dels planejaments territorials i urbanístics de rang superior, així com els sectorials concurrents.

Els documents d'informació representen una aportació dialèctica, però precisa, de les diverses opinions i postures sobre l'avaluació del model urbanístic i territorial que es revisa i, al mateix temps, permeten l'elaboració d'un nou conjunt de directrius, accions i propostes concretes per un nou horitzó per al futur de la ciutat en el context del seu territori d'abast i influència real. Una revisió fonamentada en l'anàlisi del model vigent, de la seva reorientació, a partir d'una disposició que recull la força transformadora de la gestió de l'urbanisme dut a terme en aquests anys precedents, apostant per la renovació de la qualitat urbana, per un poble estructurat i per un territori gestionat amb cura.

Els criteris generals del Pla d'ordenació detallada de de Cas Concos - Es Carritxó es fonamenten en la diagnosi efectuada arran de l'anàlisi de les diferents capes d'informació relacionades en la Memòria d'informació i s'ajusta plenament a les determinacions del planejament general que desenvolupa. La diagnosi i els criteris generals es resumeixen seguidament, en set apartats que es materialitzen en les següents línies projectuals d'un urbanisme activador de les funcions urbanes, amb un bon suport espacial i infraestructural ordenat:

- Ordenar les infraestructures de la mobilitat urbana:
 - L'estructuració de la mobilitat territorial i urbana.
 - La xarxa de carrers verds i de mobilitat tova.
 - Altres millores puntuals de mobilitat.
 - Mobilitat supramunicipal i aparcament.
- Estructurar el municipi a partir dels espais lliures:
 - Les places urbanes i la interconnexió de les "peces verdes".
 - L'assoliment d'un estàndard de qualitat.
- Equipar el municipi de forma equilibrada i integral:
 - Complementar les actuals dotacions existents i previstes.
 - Les noves reserves d'equipaments com a part d'un sistema complex.
 - L'assoliment d'un estàndard de qualitat.
- Integrar el patrimoni i el paisatge de l'entorn:
 - Integració de la protecció patrimonial en el planejament.
- Dimensionar de forma qualitativa i quantitativa el municipi:
 - Dimensionat i oferta d'habitatge del Pla general i dels Plans d'ordenació detallada.
 - Dimensionat de l'habitatge de protecció oficial del municipi.
 - El sòl comercial i l'oferta d'activitat econòmica.
- Ajustar la regulació de l'edificació i qualificació del sòl:
 - La refosa normativa i la nova qualificació del sòl.

2. EL MODEL URBÀ.

El model territorial del nucli de Cas Concos - Es Carritxó que es vol establir amb el Pla d'ordenació detallada parteix del coneixement de la situació actual i ho fa tenint en compte la realitat pròpia del nucli. Els objectius que motiven l'elecció d'un nou model territorial són de dos tipus: per una banda l'adaptació legal i administrativa del planejament vigent a la realitat jurídica actual, i per l'altra la realització del canvi de filosofia que motiva el planejament en sí mateix.

De forma que el model territorial que emana del POD es correspon amb aquestes dues grans determinacions:

- a) L'estructura urbanística i territorial del nucli basada en les grans determinacions que emanen de la definició dels seus sistemes urbanístics: viari, espais lliures, equipaments i serveis tècnics.

b) Les bases de les magnituds del dimensionat qualitatiu i quantitatiu del model urbanístic del nucli que afectaran, tant a l'oferta residencial, com a la d'activitat econòmica del mateix.

- Objectius d'estructura del territori

El POD planteja la reestructuració interna del tràfic, establint una jerarquia viària als diferents eixos, per agilitzar el tràfic interior. També s'ha prestat especial atenció a l'establiment d'àrees i recorreguts de preferència per a vianants que permetin la relació del vianants entre les diverses parts de la població on prioritzar intervencions per millorar el paisatge urbà dels carrers mitjançant l'adequació de recorreguts accessibles i la plantació d'arbres que donin ombra. Tot i que alguns d'aquests recorreguts poden compartir l'espai amb la circulació rodada, s'ha de deixar clara la seva vocació d'espais de vianants, reduint la funció rodada al mínim.

Pel que fa a les zones verdes i espais d'esbarjo, existeix una cobertura d'espais lliures molt deficient a Cas Concos - Es Carritxó. Es millora la distribució dels espais lliures de proximitat, de caràcter local, equitativament interconnectant-los mitjançant una xarxa d'itineraris verds que permetin establir les continuïtats entre els espais lliures urbans i per facilitar-ne l'accés.

La presència de les peces d'equipaments comunitaris dins del context urbà ha de respondre no només als factors relacionats amb la cobertura o prestació de determinats serveis necessaris per a la vida ciutadana, sinó també a la seva capacitat estratègica de qualificar els espais i els recorreguts per damunt d'altres usos o implantacions. En relació als equipaments existents, s'han detectat nombrosos equipaments tant de caràcter públic com privat no reconeguts com a tals dins la qualificació urbanística i s'han recollit responenent a la classificació d'equipaments vigent.

- Objectius d'ordenació de l'espai privat urbà

Després de 52 anys de vigència del PGOU-1969, el nucli de Cas Concos - Es Carritxó no ha assolit, per sort, els volums edificatoris que proposava aquest instrument de planejament urbanístic, segurament perquè les previsions de creixement edificatori previstes l'any 1969 tenien un caràcter del tot desenvolupista independentment del territori on s'ubicava. La normativa vigent al nucli de Felanitx permet unes intensitats edificatòries en les àrees denses dels nuclis contràries a la conservació del paisatge urbà històric, consolidat a partir de cases d'una o dues plantes pis. Afortunadament, les densitats de població permeses en les últimes normatives aprovades ha frenat el procés de deteriorament dels nuclis històrics, a costa de resultar una normativa aplicable en que la densitat d'habitatges és incoherent amb la densitat edificatòria.

El primer objectiu respecte al sòl urbà serà crear una normativa de protecció del centre històric, i unes altres per a la resta dels teixits residencials de més o menys densitat en cadascun dels nuclis que potenciïn la creació de paisatges urbans homogenis, mitjançant la coherència entre densitat edificatòria, alçada edificable, densitat d'habitatges, i tipologia dels mateixos.

És amb l'objectiu d'adequar els paràmetres d'ordenació a la realitat paisatgística i patrimonial de les diferents zones del municipi de Felanitx que el Pla ha identificat diferents àrees homogènies on s'hi unifiquen les zonificacions amb igualtat de paràmetres per tal de racionalitzar el planejament, i s'ha identificat cadascun dels establiments hotelers, de serveis, equipaments i infraestructures existents diferenciant-los de l'ús residencial.

En les zones d'habitatges aïllats es vol únicament consolidar els ambients segons estiguin dominats per habitatges unifamiliars o familiars agrupats o siguin dominants els grups d'habitatges col·lectius i

apartaments. També es planteja que les qualificacions siguin homogènies i que no sigui necessària la superposició de normatives de qualificació, polígons de densitat d'ús, etc.

Finalment es plantegen la creació de noves zones per a la solució de problemes específics i diversos com ara la potenciació de tipologies tradicionals com és la casa amb hort o jardí.

- Objectius de la delimitació del sòl urbà

Les àrees de creixement s'han plantejat exclusivament en funció de les necessitats de reestructuració urbana, completant buits, creant infraestructures col·lectives i, en general, permetent el creixement residencial sempre que aquest aportí valors afegits a la resta del poble, mai com un fi en sí mateix. De fet, només existeix creixement en tres dels nuclis que són els que compleixen amb els requisits establerts. Aquesta idea està recolzada per l'actual legislació que limita el creixement a l'establert, en cada cas, pel Pla Territorial de Mallorca. Serà important fer polítiques que tendeixin a canalitzar la demanda interna d'habitatges cap als nuclis urbans existents, potenciant la idea de que treballar cap a la compacitat urbana ens permetrà mantenir la sostenibilitat del territori.

2.1. LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

D'acord amb la legislació autonòmica, concretament amb l'article 37 de la LUIB, el planejament general ha de classificar el sòl del terme municipal, a efectes de l'estructura bàsica de la regulació del seu règim urbanístic, en tres classes de sòl bàsiques:

- Sòl urbà: delimitació sobre la base del concepte de sòl urbanitzat i consolidat per a l'edificació, inclosos també en diferents àmbits de transformació conjunta, pendents d'un procediment de planejament derivat, de gestió, o només d'urbanització, per assolir la condició de solar.
- Sòl urbanitzable: delimitació d'aquells sòls en els que el Pla preveu una nova urbanització i constitueixen els sòl de creixement en extensió del Pla.
- Sòl rústic: delimitació sobre la base del concepte global d'espais oberts que es protegeixen del procés d'urbanització.

La quantificació de cada una de les classes de sòl definides en el Pla general queda recollida en el quadre següent:

Tipologia de sòl	Superfície (ha)	Superfície (%)
Sòl urbà	413,7	2,4
Sòl urbanitzable	31,6	0,3
Sòl rústic	16.527,8	97,3
TOTAL	16.973,1	100

2.1.1. EL SÒL URBÀ

Pel que fa referència al sòl urbà, el Pla d'ordenació detallada de Cas Concos - Es Carritxó classifica com a tal el sòl que ja ha estat sotmès al procés d'integració al teixit urbà i que, en conseqüència, o bé compta amb tots els serveis urbanístics bàsics (xarxa viària que permet l'accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües residuals, i subministrament d'energia elèctrica) o bé està comprés en àrees consolidades per l'edificació en,

com a mínim, un 90% de la seva superfície edificable i no subjecte a actuacions de transformació urbanística.

Dintre d'aquesta classificació es diferencien les categories següents:

- Sòl urbà sobre el que es produiran actuacions edificatòries, és el conjunt de terrenys que el Pla General inclou en aquesta classe de manera expressa perquè han estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà i disposen de tots els serveis urbanístics bàsics així com els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina. El sòl urbà consolidat està ordenat directament per les normes del Pla general i dels plans d'ordenació detallada.
- Sòl urbà sotmès a actuacions urbanístiques de transformació conjunta amb gestió diferida. Respecte les actuacions de transformació, dins el sòl urbà dels diferents nuclis del municipi de Felanitx, es delimitaran les actuacions urbanístiques següents:
 - Unitats d'actuació en sòl urbà (UA). Constitueixen àmbits de gestió ordenats per a l'execució d'actuacions urbanístiques que atenent a la seva finalitat es diferencien de dos tipus:
 - Actuacions de renovació urbana (ARU) i
 - Actuacions de completament de la urbanització (ACU), que són aquells àmbits que no impliquen transformació urbanística del sòl però han de completar la urbanització per aconseguir la condició de solar d'acord amb la DT 11a de la LUIB.
 - Plans especials (PE). Constitueixen àmbits de sòl urbà que requereixen un planejament derivat que estableixi una ordenació detallada d'acord amb les particularitats de l'àmbit. En el nucli de Felanitx, el Pla especial dels Molins haurà d'ordenar l'àmbit delimitat com una actuació de reforma interior (ARI), definit les condicions d'ordenació detallada, la preservació dels elements patrimonials i la delimitació d'actuacions de renovació, de nova urbanització o actuacions aïllades en el seu interior, si escau, per al completament i cohesió del teixit urbà de l'àmbit.

Altrament en el POD s'identifiquen les actuacions aïllades en sòl urbà (AA) que constitueixen àmbits gestió directa amb una superfície reduïda per a la obtenció i execució de dotacions públiques, que per la seva localització, urgència, o altres motius justificats, no s'han vinculat a altres actuacions de transformació urbanística.

El conjunt d'actuacions urbanístiques tenen per objectiu ordenar els entorns urbans on s'ubiquen mitjançant ordenacions coherents amb les preexistències vigents.

Segons la tipologia de cada actuació s'hauran de garantir cessions de sòl o només la urbanització dels vials per a dotar dels serveis urbans necessaris allà on manquin. Tots els nuclis del municipi de Felanitx tenen algun tipus d'actuació urbanística pendent i en cada cas s'especifica quin percentatge de sòl haurà de destinar-se a acollir habitatge de protecció oficial. Per al conjunt de les actuacions urbanístiques sumen un total de 168 nous habitatges protegits.

Aquest POD que es tramita de forma simultània al Pla General de Felanitx defineix, en fitxes individualitzades per a cadascun dels sectors de les actuacions urbanístiques proposades i les condicions per a la seva gestió i tramitació, d'acord amb les determinacions fixades a la legislació urbanística vigent.

Les dades que s'acompanyen en els quadres que segueixen a continuació no tenen un valor normatiu sinó que tenen un valor estimatiu respecte el model que es planteja, de forma que el POD s'ajusta en el seu desplegament a les dades que segueixen a continuació, sempre i quan mantinguin substancialment el que en les mateixes s'estableix respecte la densitat, l'edificabilitat i les percentatges generals de sòls destinats a

sistemes de sòl públic. El manteniment substancial s'entendrà que sempre es produeix si es limita a variacions no superiors al 20% de les delimitades. En altres situacions caldrà justificar-ho específicament.

ÀMBITS EN SÒL		SUPERFÍCIE m²	hbtg	hbtg	HBTG	dns.
CAS CONCOS - ES CARRITXÓ			lliures	protegits	TOTALS	Bruta
UNITATS D'ACTUACIÓ DE COMPLETAMENT URBÀ						
UA CC-01	Unitat d'actuació Carrer Gregori el Gran	2.109	-	-	-	-
UA CC-02	Unitat d'actuació Carrer Sa Caveia	2.986	-	-	-	-
ACTUACIONS AÏLLADES						
AA CC-01	Actuació aïllada Zona verda I	516	-	-	-	-
AA CC-02	Actuació aïllada Zona verda II	226	-	-	-	-
PLANS ESPECIALS D'URBANITZACIÓ						
PE EC-01	Es Carritxó	1.787	-	-	-	-

2.1.2. EL SÒL URBANITZABLE

El sòl urbanitzable el constitueixen aquells sòls a desenvolupar mitjançant diferents plans parcials, és a dir, que són cadascuna de les unitats territorials en què es divideix el sòl classificat com a urbanitzable amb la finalitat d'ordenar-lo. Aquests han d'estar d'acord amb les determinacions i límits que el Pla territorial insular de Mallorca considera adequats per a garantir el creixement a partir de l'anàlisi de les necessitats de nova població i d'activitat econòmica.

El Pla general preveu sòl urbanitzable de les dues categories previstes a la LUIB:

- Sòl urbanitzable no ordenat directament, que són aquells terrenys que per tal d'efectuar una parcel·lació urbanística s'ha d'haver aprovat prèviament el pla parcial del sector corresponent.
- Sòl urbanitzable directament ordenat, que d'acord amb l'article 42 de la LUIB ha de contenir les mateixes determinacions que el sòl urbà i ser definit pel pla d'ordenació detallada corresponent i no caldrà aprovar cap pla parcial del sector prèviament.

El conjunt de sectors urbanitzables que recull aquest Pla d'ordenació detallada tenen per objectiu ordenar buits urbans per al completament dels teixits urbans a les vores dels nuclis on s'ubiquen. Per un costat s'aconsegueix reforçant el caràcter residencial o terciari, segons pertoqui, del buit urbà existent i per un altre costat complementant els sistemes dotacionals menys abundants en la trama existent més immediata. Tant sols es delimiten sectors de sòl urbanitzable als nuclis de Felanitx, Cas Concos i S'Horta.

Cada un dels urbanitzables escollits són operacions mesurades, adequades a les necessitats i pels quals s'ha vetllat per la facilitat de la seva gestió posterior. És així que per a Cas Concos, s'ha treballat en una ordenació directa que ajudi a accelerar el seu desenvolupament.

Igual que en el cas del sòl urbà, en el sòl urbanitzable les dades que s'acompanyen en els quadres que segueixen a continuació no tenen un valor normatiu sinó que tenen un valor estimatiu respecte el model que es planteja el Pla d'ordenació detallada, de forma que el POD podrà ajustar en el seu desplegament a les dades que segueixen a continuació, sempre i quan mantinguin substancialment el que en les mateixes s'estableix respecte la densitat, l'edificabilitat i les percentatges generals de sòls destinats a sistemes de sòl públic. El manteniment substancial s'entendrà que sempre es produeix si es limita a variacions no superiors al 20% de les delimitades. En altres situacions caldrà justificar-ho específicament.

ÀMBITS EN SÒL URBANITZABLE		SUPERFÍCIE m ²	hbtg lliures	hbtg protegits	HBTG TOTALS	dns. Bruta hbtg/ha
ACTUACIONS DE NOVA URBANITZACIÓ. SECTORS DIRECTAMENT ORDENATS						
URBLE-CC-1	Sector Camp de futbol	11.478	28	0	28	24,4
URBLE-CC-2	Sector Carrer de Sant Nicolau	3.930	8	0	8	20,36

2.2. LA QUALIFICACIÓ DEL SÒL

El Pla general de Felanitx regula el sòl mitjançant una qualificació que estableixi la cobertura actual o potencial dels terrenys, determinada a partir de la vocació de cada tipus de sòl. Les qualificacions urbanístiques que estableix el Pla general, d'acord amb l'exposició de motius de la LUIB, s'han d'interpretar com indicatiu de les determinacions estructurants que li corresponen a aquest instrument i que hauran de ser precisades i acotades, de manera detallada, en els corresponents plans d'ordenació detallada de cada un dels nuclis que es redacten simultàniament. Segons l'ordenació urbanística del sòl, les qualificacions es divideixen en sistemes urbanístics i en àrees homogènies:

- Els sistemes urbanístics, com a conjunt d'elements d'interès general per al desenvolupament urbà i el funcionament del territori en tota classe de sòl.
- Les àrees homogènies, per la determinació de l'aprofitament privat de les parcel·les amb ordenació detallada en sòl urbà o d'un planejament derivat, i en el sòl rústic pel seu tipus i nivell de protecció i, en general, pel seu ús i gaudi de caràcter privatiu de les finques.

Cal entendre l'ordenació establerta en el POD com el marc urbanístic idoni en el que es fonamenten els principis i directrius generals d'ordenació que han d'orientar pel municipi de Felanitx, i que aquest Pla d'ordenació detallada concreta, ajusta i precisa en la seva redacció.

El Pla d'ordenació detallada preveu la identificació de les zones que es correspon amb els àmbits del teixit existent que presenten unes característiques morfològiques similars de forma que s'han refós els teixits urbanístics amb semblança de paràmetres per tal d'evitar la pluralitat d'àrees, mantenint la major interrelació possible amb les actuals zones i amb la seva nomenclatura, definint una estructura ordenada i lògica. Aquestes zones provenen de l'estudi en detall de les àrees homogènies definides pel Pla general.

En aquests sentit i atenent a la diferenciació establerta en la legislació urbanística vigent en el moment de la seva redacció (LUIB i RLOUS), referent al règim urbanístic del sòl en relació als drets i als deures de la propietat establerts a la Llei d'urbanisme adquirits en una finca o parcel·la, s'estableixen aquestes àrees homogènies que són les zones bàsiques del sòl urbà es determinen segons els diferents teixits urbans i es defineixen en el Pla general com àrees homogènies i es diferencien per regular diferents règims urbanístics del sòl, segons els paràmetres urbanístics específics associats en el planejament d'ordenació detallada en les zones, o subzones corresponents. Cada zona s'identifica amb un polígon zonal definit i associat a un codi alfanumèric (codi Nn).

La regulació general que aquest Pla d'ordenació detallada estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà també serà aplicable pel planejament derivat que es desenvolupi, amb les corresponents subzones, siguin les definides en aquestes Normes o altres més específiques.

2.2.1. SISTEMES URBANÍSTICS

Es consideren sistemes urbanístics el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre sí, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament equilibrat del territori.

La qualificació del sòl com a sistema comporta l'interès general o declaració d'utilitat pública dels usos i activitats als quals es destinen. Els sistemes de titularitat pública s'obtenen per adscripció al domini públic, afectes a l'ús determinat en aquestes normes, a través de la resolució dels corresponents procediments expropiatoris o reparcel·latoris. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest POD podran ser tant de titularitat pública com privada.

EL SISTEMA VIARI

Les infraestructures per a la mobilitat tenen un paper bàsic en l'ordenació del territori i dels municipis. Al municipi de Felanitx la projecció de la xarxa de les infraestructures viàries a totes les escales ofereixen l'oportunitat, d'una banda, de garantir unes millors connexions externes i, de l'altra, el repte d'integrar-les i millorar la cohesió interna de la ciutat i la interrelació entre les seves diferents parts.

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària dedicats als usos de vialitat rodada o per a vianants i aparcament. Les determinacions del Pla d'ordenació detallada, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials o parcials, segons correspongui, i s'ajustaran mitjançant estudis de detall d'alineacions i rasants en el sòl urbà. A més dels usos propis del sistema viari, circulació per a vianants i rodada, s'admet la utilització del subsòl per al pas de les línies d'infraestructures i serveis tècnics, així mateix per aparcaments públics i l'ús del sòl per il·luminació, senyalització i altres elements propis de l'equipament urbà. El sòl qualificat de sistema viari serà principalment de titularitat pública, amb les excepcions dels camins integrats en la xarxa viària rural, que siguin de propietat privada abans de l'aprovació definitiva d'aquest POD.

La facilitat, l'autonomia i la seguretat que les persones necessiten per a accedir als diferents llocs de socialització, fan que la mobilitat quotidiana tingui un paper crucial en la vitalitat i resiliència del teixit social d'un context urbà. Especialment, per a les dones, les persones amb mobilitat reduïda, els infants i la gent gran, accedir a espais de trobada i convivència prop del seu lloc de residència és determinant pel seu benestar emocional i físic. És així que esdevé de rellevant importància treballar perquè el municipi de Felanitx:

- Adapti el poble a les necessitats diferencials de les persones que l'habiten i fomenti l'autonomia de tots el col·lectius (infants, gent gran, persones amb diversitat funcional, etc.).
- Estableixi una doble estructura de mobilitat que millori les connexions per a vianants de qualitat alhora que continuï permetent els desplaçaments en vehicle motoritzat.
- Garanteixi la seguretat de les persones que es mouen a peu.
- Procuri una mobilitat sostenible, entenent estrictament en minimitzar els efectes ambientals derivats de combustibles fòssils, sigui reduint-ne el seu consum o substituint-los per altres tipus d'energia.

Les previsions que fa aquest Pla d'ordenació detallada pel que fa al sistema viari són, en general, les de mantenir el traçat existent de la xarxa.

Pel que fa a la xarxa viària interior dels nuclis, el Pla general que es tramita en paral·lel a aquest POD defineix

en el plànol d'estructura una xarxa de carrers diferenciada pensant amb la qualitat de l'espai urbà on la mobilitat de vianants prengui importància i tothom a aproximadament uns 200 metres de casa tengui un eix verd. S'estableix així una doble estructura de mobilitat urbana que es defineix a partir de les tipologies de viaris següents, ja que el Pla d'ordenació detallada de Cas Concos - Es Carritxó s'ajusta plenament a les determinacions del planejament general que desenvolupa:

- Eixos verds. Formen part d'una xarxa de carrers per a vianants o que tinguin vocació d'esdevenir-ho o almenys disposar de voreres suficientment amples per incorporar-hi arbres, bona il·luminació, seients per seure, fonts d'aigua potable, etc. Han de ser carrers pensats amb la qualitat de l'espai urbà i que afavoreixin la mixtura d'usos i de funcions. Aquests carrers, preferentment, han de poder donar accés a la major part dels equipaments bàsics dels nuclis assegurant l'accessibilitat universal
- Carrers urbans estructurants. Formen part d'una xarxa de carrers considerats importants per a la connectivitat per a la mobilitat motoritzada. En alguns casos, si l'amplada els ho permet, poden combinar també sistemes arbrats i voreres amples per a vianants.

EL SISTEMA D'ESP AIS LLIURES

El conjunt dels espais lliures forma un sistema de vital importància en el manteniment dels principals processos ecològics i territorials. En aquest sentit, el nou Pla de Felanitx aborda el mosaic dels espais lliures des de totes les escales, des del nivell de nuclis, fins a una matriu global del territori.

L'estructura del sistema d'espais lliures que proposa el Pla d'ordenació detallada de Cas Concos - Es Carritxó és el resultat d'un projecte unitari que obeeix a criteris de coherència urbanística, en el qual s'integren les fites urbanes, com les dotacions públiques o elements singulars, que contribueixen a articular els espais públics urbans. En cap cas, aquests espais públics són l'espai residual sobrant del disseny i de la configuració de l'edificació privada. Formen el Sistema General d'Espais lliures i Zones Verdes aquelles zones que així quedin qualificades als plànols d'Estructura General i Orgànica del Territori d'aquest Pla general i aquelles que sorgeixin del desenvolupament del planejament diferit.

Es potencia alhora el paper de l'espai lliure de referència com els sistemes generals, facilitant-ne l'accessibilitat i regulant-ne les activitats admeses i en els plans d'ordenació detallada es complementen amb els espais lliures de caràcter local que constitueixen aquelles "peces verdes" de dimensió inferior però que construeixen els espais de lleure proximitat des de la residència, el sistema dels parcs i les places constitueix el primer lloc de servei lúdic a la població i és, a la vegada, el que permet l'atansament de les persones a l'espai lliure i a la vegetació.

Cas Concos - Es Carritxó, a diferència dels nuclis de costa, no va disposar d'una planificació urbanística fins a l'any 1969 i bona part del territori ja estava urbanitzat i edificat sense poder-hi haver previst cap espai lliure. És per aquest motiu que existeix un cert desequilibri a l'hora de fer la comparativa de la quantitat i la qualitat dels espais verds.

Espais lliures existents, previstos i reconeguts per aquest Pla d'ordenació detallada s'identifiquen segons les següents categories:

- Espais lliures existents grafiats per primera vegada.
- Espais lliures existents i reserves de sòl previstes al PGOU-69 o en modificacions posteriors de planejament.

- Espais lliures de nova creació.

EL SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Formen el Sistema d'equipaments, aquelles zones que així queden qualificades als plànols d'ordenació d'aquest Pla d'ordenació detallada i aquells que sorgeixin del desenvolupament del planejament diferit. Els equipaments, per la seva naturalesa i finalitat esdevenen elements cabdals en la configuració de la forma i el funcionament del municipi. Aspectes com la posició, la qualitat funcional i arquitectònica dels mateixos, són cabdals en la construcció de la ciutat.

Els equipaments, per la seva naturalesa i finalitat esdevenen elements cabdals en la configuració de la forma i el funcionament de la ciutat. A diferència dels altres usos de desenvolupament majoritari i extensiu - habitatge, indústria - els equipaments no composen ciutat per ells mateixos però, en canvi, la seva presència és insubstituïble per a la formació dels teixits urbans de manera completa. Aspectes com la posició, la qualitat funcional i arquitectònica dels mateixos, són cabdals en la construcció de la ciutat.

La presència de les peces d'equipament dins del context urbà ha de respondre no només als factors relacionats amb la cobertura o prestació de determinats serveis necessaris per a la vida ciutadana, sinó també i molt particularment a la seva capacitat estratègica de qualificar els espais i els recorreguts per damunt d'altres usos o implantacions edificades.

El POD diferencia els sòls qualificats com a sistema d'equipaments, tant de caràcter local com general, en alguna de les qualificacions que es detallen tot seguit en base als usos existents o previstos:

- Equipament sense ús assignat	codi EQ
- Equipament cultural	codi EQ_CU
- Equipament docent o educatiu	codi EQ_DO
- Equipament sanitari	codi EQ_SA
- Equipament administratiu i institucional	codi EQ_AI
- Equipament esportiu	codi EQ_ES
- Equipament assistencial	codi EQ_AS
- Equipament religiós	codi EQ_RL

A part dels equipaments previstos en el Pla, la iniciativa particular podrà instal·lar en les diferents zones d'edificació aquells serveis privats que siguin del seu interès, sempre que compleixin la normativa pròpia de cada zona.

La titularitat dels equipaments podrà ser pública o privada. Els solars destinats a equipament podran ser subjecte d'expropiació si els titulars no els dediquen als usos previstos, o quan així quedi determinat per un pla especial d'equipaments.

L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc. Pels equipaments existents en sòl urbà consolidat regirà el tipus d'ordenació que envolta l'emplaçament de l'equipament i s'aplicaran les mateixes intensitats i condicions d'edificació, tret que raonablement hagin de ser diferents, cas en el qual s'haurà d'efectuar un pla especial urbanístic. Es podrà

mantenir la volumetria de l'equipament en cas de substitució per un altre ús d'equipament. Els possibles equipaments privats que s'autoritzin precisaran de la tramitació del corresponent pla especial urbanístic que en determini l'ús i l'ordenació física (emplaçament dels volums, ocupació, alçàries i separació de les edificacions veïnes, sistematització dels espais lliures i accés), tenint en compte les necessitats funcionals de l'equipament, així com la necessària integració en el seu entorn.

La definició del model del sistema d'equipaments del nucli de Cas Concos - Es Carritxó, parteix de dos criteris essencials:

- Valorar la jerarquia de diferents nivells i ordres d'intensitat en la capacitat de creació de nova ciutat que contenen els diferents tipus d'equipaments. Identificar aquells que, per la seva naturalesa, tenen un caràcter i un abast de servei general per a tot el municipi i per al territori de l'entorn, en el que podríem definir com els equipaments de referència, i aquells altres que tenen un abast més reduït i que, majoritàriament, venen a atendre les necessitats d'un col·lectiu identificat per la proximitat a l'equipament. En aquest sentit destaca la previsió de l'equipament cultural previst en l'edifici de l'antic Sindicat, propietat del Consell de Mallorca, i el solar municipal contigu al poliesportiu de Felanitx per a ubicar-hi un nou hospital de comarca.
- Complementar les actuals dotacions existents i previstes en funció de les noves necessitats que es generaran a partir de les possibles escenaris de població. Aquestes previsions han de tenir especial cura en la identificació no només dels aspectes quantitatius generals de les noves demandes, sinó també i molt especialment, d'aquells aspectes sectorials que es defineixen en funció de les franges d'edat més significatives d'aquesta nova població juntament amb l'evolució de la població ja existent. Aquestes previsions es contemplen en el còmput de dotacions previstes en les actuacions urbanístiques.

Finalment, sempre que sigui possible, s'han d'interconnectar els diferents equipaments amb els espais lliures del seu entorn i amb els altres equipaments del municipi, per tal de crear un sistema clar d'activitat social i qualitat de vida. Sumant-se i en coordinació a les propostes ja mencionades anteriorment en matèria de mobilitat, la creació de la xarxa d'eixos cívics, i en matèria d'espais lliures, la interconnexió d'aquests, els equipaments tant existents com plantejats han d'entendre's qualificant l'espai com a referents en el desplaçament dins la ciutat també de manera interconnectada.

2.2.2. ZONES

El Pla d'ordenació detallada preveu la identificació de les zones que es correspon amb els àmbits del teixit existent que presenten unes característiques morfològiques similars de forma que s'han refós els teixits urbanístics amb semblança de paràmetres per tal d'evitar la pluralitat d'àrees, mantenint la major interrelació possible amb les actuals zones i amb la seva nomenclatura, definint una estructura ordenada i lògica. Aquestes zones provenen de l'estudi en detall de les àrees homogènies definides pel Pla general.

En aquests sentit i atenent a la diferenciació establerta en la legislació urbanística vigent en el moment de la seva redacció (LUIB i RLOUS), referent al règim urbanístic del sòl en relació als drets i als deures de la propietat establerts a la Llei d'urbanisme adquirits en una finca o parcel·la, s'estableixen aquestes àrees homogènies que són les zones bàsiques del sòl urbà es determinen segons els diferents teixits urbans i es defineixen en el Pla general com àrees homogènies i es diferencien per regular diferents règims urbanístics del sòl, segons els paràmetres urbanístics específics associats en el planejament d'ordenació detallada en les zones, o subzones corresponents. Cada zona s'identifica amb un polígon zonal definit i associat a un codi

alfanumèric (codi **Nn**).

La regulació general que aquest Pla d'ordenació detallada estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà també serà aplicable pel planejament derivat que es desenvolupi, amb les corresponents subzones, siguin les definides en aquestes Normes o altres més específiques.

3. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

El *Pla d'ordenació detallada dels nuclis de Cas Concos i Es Carritxó* preveu una nova qualificació de les zones urbanes mantenint, generalment, els paràmetres edificatoris del Pla general de 1969 i respectant les àrees homogènies establertes pel nou Pla general redactat simultàniament.

En relació al planejament general vigent als nuclis de Cas Concos i Es Carritxó s'ha adaptat tot l'articulat de les Normes del POD a la normativa urbanística vigent en el moment de la seva redacció (LUIB i RLOUS) i a la normativa sectorial.

A part d'aquesta adaptació a la normativa vigent, els canvis més significatius són:

- S'ha modificat la regulació dels usos admesos (predominants, compatibles i condicionats) amb la voluntat de permetre més usos en les diferents zones del nucli, sempre que aquests no siguin incompatibles amb l'ús predominant.
- Per a les zones amb edificacions alineades a espai públic (carrers o places) s'ha establert en els plànols d'ordenació el nombre màxim de plantes edificables, en cada cas. En les taules de cada zona on s'estableixen les condicions particulars es fixa, també, una alçada reguladora màxima i una alçada total, segons el número de plantes edificables establertes.
- S'ha incorporat el *Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Felanitx* en el Pla d'ordenació detallada de Cas Concos i Es Carritxó i aquest fa seves les propostes generals contingudes en aquell document, integrant en la normativa del POD les determinacions respecte la preservació i conservació del conjunt patrimonial que disposen els nuclis de Cas Concos i Es Carritxó. Amb l'objectiu de preservar el seu valor, el Pla reconeix la volumetria existent d'aquests elements i els identifica com edificacions amb volumetria específica (Ve).

Aquest Pla d'ordenació detallada no estableix definicions sobre els paràmetres urbanístics ni la manera de mesurar-los, sinó que es remet a les que pugui establir el reglament que desenvolupi la LUIB per a l'illa de Mallorca. En tant aquest no sigui vigent, s'aplicaran les definicions que s'incorporen en les disposicions transitòries primera i segona de les Normes urbanístiques del POD. Per a cada zona es regulen els paràmetres següents:

- Tipologia de les edificacions de la zona:
 - Tipus bàsic de l'edificació
 - Tipus de regulació volumètrica
- Paràmetres referits a la parcel·la de la zona:
 - Parcel·la mínima
 - Amplada mínima de parcel·la
- Paràmetres referits a l'edificació de la zona:

Coeficient d'edificabilitat
 Superfície edificable (sostre)
 Profunditat edificable
 Índex d'intensitat d'ús residencial
 Índex d'intensitat d'ús turístic
 Ocupació màxima de parcel·la
 Reculades
 Espai no edificable de parcel·la
 Parets mitgeres
 Nombre màxim de plantes
 Altura reguladora màxima (ARM)
 Altura total màxima
 Coberta
 Plantes sota rasant
 Cossos i elements sortints
 Obertures
 Dotacions d'aparcament en parcel·la

- Condicions d'ús de la zona:

Usos predominants
 Usos compatibles
 Usos condicionats
 Usos incompatibles

Les zones bàsiques del sòl urbà es determinen segons els diferents teixits urbans, i les subzones corresponents a cada zona bàsica es diferencien per regular diferents règims urbanístics del sòl, segons els paràmetres urbanístics específics associats a cada subzona, essent les inicials que regula aquest Pla d'ordenació detallada les següents:

SÒL RESIDENCIAL

NUCLI ANTIC

- Nucli antic d'Es Carritxó codi RE_NA_C

INTENSIVA UNIFAMILIAR

- Zona d'edificació residencial intensiva unifamiliar de Cas Concos codi RE_IU_C

EXTENSIVA UNIFAMILIAR

- Zona d'edificació residencial extensiva unifamiliar d'Es Carritxó codi RE_EU_C

En el desenvolupament del planejament derivat o modificacions puntuals del *Pla d'ordenació detallada de Cas Concos - Es Carritxó* l'ordenació urbanística detallada es regularà mitjançant les mateixes zones bàsiques del sòl urbà i amb la possibilitat d'establir noves subzones que seran integrades en aquest POD en el moment d'elaborar les actualitzacions i refoses del planejament vigent, sense necessitat de modificació puntual d'aquest POD.

A continuació s'exposa, zona per zona i per a cada qualificació, la proposta de qualificació del sòl urbà del Pla d'ordenació detallada. S'ha elaborat, per a cada qualificació, una taula amb les dades de superfície, sostre màxim proposat pel Pla i real segons les dades de cadastre, densitat de població existent i prevista pel Pla, i superfície de sòl vacant. Amb aquestes dades es calcula un mòdul d'habitatge. Aquest mòdul respon a la relació entre la superfície màxima edificable segons el Pla general i el número d'habitatges permesos.

3.1. ZONES DE SÒL RESIDENCIAL

Zona del nucli antic d'Es Carritxó, codi RE_NA_C

Correspon al nucli històric d'Es Carritxó, amb ordenació d'il·les compactes i tancades i/o edificació entre mitgeres seguint el procés d'urbanització i edificació tradicional, amb qualitats ambientals específiques. El procés de formació d'aquest teixit es posa de manifest en la manca de regularitat geomètrica. La regulació normativa d'aquesta zona té per objecte el manteniment de les seves característiques ambientals i històriques, d'acord amb les actuacions de rehabilitació, ampliació de l'edificació existent o nova construcció.

El *Pla d'ordenació detallada de Cas Concos - Es Carritxó* no identifica subzones. Els possibles plans de millora que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin, de forma més precisa, els paràmetres establerts en aquesta zona.

Es refonen els paràmetres de les zones següents:

	NUCLI ANTIC: RE_NA_C		PLA NÚCLEU VIGENT REFÓS
			INTENSIVA A
Parcel·la mínima	120 m ²		200 m ²
Façana mínima	6 m		9 m
Índex Residencial (IUR)	2p: 1 habitatge/100 m ² sòl		1 hab/200 m ² sòl
Índex Turístic	---		
Edificabilitat màxima	---		9 m ³ /m ²
Alçada reguladora màxima	1P	3,50 m	15 m
	2P	8,00 m	
Fondària màxima	Les parcel·les que donin front a dos carrers podran edificar en planta baixa tots dos fronts fins a un màxim de 16 metres de profunditat		PB: ---
			PP: 20 m
Ocupació màxima	PB	Pot ser ocupat per elements auxiliars com pèrgoles o instal·lacions.	100%
	PP	---	80%
Observacions	Edificació alineada		

Zona d'edificació residencial intensiva unifamiliar de Cas Concos, codi RE_IU_C

Correspon a àrees urbanes consolidades del nucli de Cas Concos amb edificis d'habitatges majoritàriament unifamiliars o bifamiliars entre mitgeres. La regulació normativa d'aquesta zona té per objecte reduir la utilització d'aquestes àrees per al desenvolupament d'habitatges plurifamiliars, a fi de conservar el seu caràcter actual, i evitar una densificació excessiva d'habitatges.

Es refonen els paràmetres de les zones següents:

	RE_IU_C		PLANEJAMENT VIGENT REFÓS
			INTENSIVA - C
Parcel·la mínima	200 m ²		200 m ²
Façana mínima	9 m		9 m
Índex Residencial (IUR)	2 hbtgs/parcel·la mínima (300 m ²)		1 hab / 100 m ² sòl
Índex Turístic	---		
Edificabilitat màxima	0,80 m ² st/m ² sòl		5 m ³ /m ²
Volum màxim	---		
Alçada reguladora	2p	8,00 m	10 m
Nombre màxim de plantes	2p		---
Fondària màxima	---		20 m
Ocupació màxima	PB PP	---	80%
Distància mínima a front	---		---
Distància mín. a partions	3 m		---
Distància entre edificis	4 m		---
Observacions	Edificació alineada a espai públic. Edificació entre mitgeres.		

Zona d'edificació residencial extensiva unifamiliar d'Es Carritxó, codi RE_EU_C

Correspon a l'àrea situada a migjorn de l'Església d'Es Carritxó en la que hi ha un habitatge unifamiliar aïllat. La regulació normativa d'aquesta zona té per objecte reduir la utilització d'aquesta àrea per al desenvolupament d'habitatges plurifamiliars, a fi de conservar el seu caràcter actual, i evitar una densificació excessiva d'habitatges.

Es refonen els paràmetres de les zones següents:

	RE_EU_C	PLANEJAMENT VIGENT REFÓS
		EXTENSIVA 300
Parcel·la mínima	800 m ²	300 m ²
Façana mínima	18 m	12 m
Índex Residencial (IUR)	1 habitatge/800 m ² sòl	1hab/900m ² solar
Índex Turístic	---	
Edificabilitat màxima	0,50 m ² /m ²	3 m ³ /m ²
Alçada reguladora	6,50 m	---
Alçada total màxima	6,50 m + 1,50 m	10 m
Ocupació màxima	PB	40%
	PP	40%
Reculades	Façana: 3 m Mitgeres: 5 m Fons: 5 m	Façana: 3 m Mitgeres: 2 m
Nombre màxim de plantes	2p	
Enjardinat mínim	50%	
Observacions	Edificació aïllada	* Aïllada

3.2. ÀMBITS ESPACIALS

El Pla d'ordenació detallada defineix els àmbits espacials homogenis (d'ara endavant, AEH) del nucli que es corresponen amb les diferents zones de sòl urbanitzat que, de conformitat amb el POD, disposa d'uns paràmetres jurídic-urbanístics concrets que permeten identificar-les de manera diferenciada per usos i tipologies edificatòries respecte a altres zones de sòl urbanitzat dels nuclis de Cas Concos i Es Carritxó, i que possibilita l'aplicació d'una normativa pròpia per al seu desenvolupament.

Tenint en compte l'anterior, les actuacions dirigides a l'adquisició de sistemes urbanístics, quan com a tals no tinguin atribuït un aprofitament privat lucratiu, tindran en consideració l'edificabilitat ponderada resultant segons l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni que es determina en el present POD.

Als nuclis de Cas Concos i d'Es Carritxó i en base als usos i tipologies edificatòries de l'àmbit esmentat, l'edificabilitat de referència a efectes de valoracions es determina en funció de les següents zones homogènies:

- AEH RE_NA_C: 1,2084 m²st/m²sòl.
- AEH RE_IU_C: 1,3181 m²st/m²sòl.
- AEH RE_EU_C: 0,50 m²st/m²sòl.

El sòl inclòs dins d'un sector de planejament o unitat d'actuació tindran l'edificabilitat que els hi atorga l'esmentat sector de planejament o unitat d'actuació corresponent.

3.3. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

En matèria de protecció del patrimoni el Pla d'ordenació detallada té, entre altres objectius, establir les eines que garanteixin la protecció del patrimoni urbanístic, arquitectònic i etnològic del municipi, evitant al mateix

temps els efectes perniciosos que la transformació o creixement dels diferents nuclis puguin implicar en aquests fràgils elements.

El POD de Cas Concos - Es Carritxó incorpora el principal instrument de protecció del patrimoni cultural immoble que és el catàleg municipal. Aquest catàleg suposa la protecció d'elements que, pels seus valors singulars o per les seves característiques urbanístiques o arquitectòniques, són objecte d'una especial protecció.

Tot i que el municipi de Felanitx compta amb un Catàleg aprovat per la Comissió insular d'ordenació del territori i urbanisme del Consell Insular de Mallorca en data 17 de juny de 2016 (BOIB núm.78 de 21.06.2016), aquesta aprovació conté també una sèrie de prescripcions que impliquen, entre altres, la completa adaptació del Catàleg al Pla Territorial de Mallorca.

És així que de forma paral·lela a l'aprovació del Pla general i Plans d'ordenació detallada de Felanitx s'ha fet un treball de compleció de l'instrument de protecció del patrimoni que s'ha incorporat en la documentació gràfica d'aquest document. L'inventari d'elements d'interès i patrimoni arqueològic del POD de Cas Concos - Es Carritxó està format per un llistat de 9 elements d'interès dels quals 3 bens d'arquitectura civil (ARC), 2 bens d'arquitectura religiosa (ARR), 3 bens d'interès paisatgístic i ambiental (BIP) i 1 bé etnològic.

Entre les principals modificacions efectuades hi ha la nova codificació dels elements que recull la nova reordenació en les tipologies dels elements. Per la resta de modificacions, es tracta principalment de correcció d'errades a les fitxes o en les delimitacions dels elements. En la taula a continuació es fa un resum de les modificacions efectuades a mode de resum.

CATÀLEG DE PATRIMONI DEL POD DE CAS CONCOS I ES CARRITXÓ			
Codi antic	Codi nou	Nom	Resum de canvis
CC-E-02	001-CC-ARC	Edifici al Carrer Cardenal Ros 5	Nou codi.
CC-E-03	002-CC-ARC	Edifici al Carrer Major 43	Nou codi.
CC-E-01	003-CC-ARR	Església de Cas Concos des Cavaller	Nou codi.
CC-P-01	004-CC-BET	Pou d'es Jai Toni o Pou de Sa Sínia	Nou codi.
CC-C-01	005-CC-BIP	Cases a l'entorn de l'església de Cas Concos	Nou codi i canvi de nom.
CC-C-02	006-CC-BIP	Carrer Major de Cas Concos	Nou codi.
EC-E-02	007-EC-ARC	Escola Mixta d'es Carritxó	Nou codi.
EC-E-01	008-EC-ARR	Oratori d'es Carritxó	Nou codi.
EC-C-01	009-EC-BIP	Cases d'es Carritxó	Nou codi.

4. ACTUACIONS URBANÍSTIQUES

4.1. ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ

Tal com s'ha esmentat en l'apartat anterior, i d'acord amb l'article 23 de la LUIB, en l'àmbit del sòl urbà s'han delimitat les següents actuacions:

Actuacions de Completament de la Urbanització (ACU):

UA CC-01 Unitat d'actuació Carrer Gregori el Gran

UA CC-02 Unitat d'actuació Carrer Sa Caveia

4.1.1. ACTUACIONS DE COMPLETAMENT DE LA URBANITZACIÓ

UA CC-01. CARRER GREGORI EL GRAN.

Componen aquesta unitat una sèrie de parcel·les ja ordenades pel planejament vigent, la majoria edificades, però que no disposen d'urbanització consolidada en el Gregori el Gran, al límit sud-oest del nucli, al no tenir aquests serveis urbanístics ni la urbanització del carrer acabada.

UA CC-01	Unitat d'actuació Carrer Gregori el Gran	2.109 m²
Objectius Pla general		ACU
a) Completar la urbanització dels terrenys inclosos dins el seu àmbit al tenir aquests la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada, als efectes del que determina la DT 11a de la LUIB.		
b) Completar la urbanització del carrer d'en Guillem Caldentell i del carrer de Sant Gregori el Gran.		

UA CC-02. CARRER SA CAVEIA.

Consisteix en la obertura del carrer Sa Caveia, entre els carrers del Metge Obrador i de Sant Nicolau. Aquest carrer ja es trobava dibuixat al planejament però no s'ha arribat a executar.

UA CC-02	Unitat d'actuació Carrer Sa Caveia	2.986 m²
Objectius Pla general		ACU
a) Completar la urbanització dels terrenys inclosos dins el seu àmbit al tenir aquests la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada, als efectes del que determina la DT 11a de la LUIB.		
b) Completar la urbanització del carrer sa Caveia, entre el carrer del Metge Obrador i el carrer de Sant Nicolau.		

4.2. ACTUACIONS AÏL·LADES

L'objecte d'aquestes dues actuacions en sòl urbà respon a la necessitat de completar la gestió i adquisició del sòl per a la consecució de la única zona verda que el nucli tenia delimitada fins al moment. Es tracta d'una il·leta sencera de sòl urbà que en el seu moment es va qualificar d'espai lliure i la obtenció de la qual s'ha executat per parts, restant pendents d'expropiació i execució els àmbits que s'han delimitat.

AA CC-01 i AA CC-02. ZONA VERDA

AA CC-01	Actuació aïllada Zona verda I	516 m²
Objectius Pla general		AA
Obtenció i urbanització de la zona verda I de Cas Concos, entre el carrer Vicari Monts i la plaça de l'Església.		

AA CC-02	Actuació aïllada Zona verda II	226 m²
Objectius Pla general		AA
Obtenció i urbanització de la zona verda II de Cas Concos, entre el carrer Vicari Monts i la plaça de l'Església.		

4.3. SÒL URBANITZABLE

El sòl urbanitzable el constitueixen aquells sòls a desenvolupar mitjançant diferents plans parcials, és a dir, que són cadascuna de les unitats territorials en què es divideix el sòl classificat com a urbanitzable amb la finalitat d'ordenar-lo. Aquests han d'estar d'acord amb les determinacions i límits que el Pla territorial insular de Mallorca considera adequats per a garantir el creixement a partir de l'anàlisi de les necessitats de nova població i d'activitat econòmica.

Les dues categories previstes a la LUIB per al sòl urbanitzable són:

- a) Sòl urbanitzable no ordenat directament, que són aquells terrenys que per tal d'efectuar una parcel·lació urbanística s'ha d'haver aprovat prèviament el pla parcial del sector corresponent.
- b) Sòl urbanitzable directament ordenat, que d'acord amb l'article 42 de la LUIB ha de contenir les mateixes determinacions que el sòl urbà i ser definit pel pla d'ordenació detallada corresponent i no caldrà aprovar cap pla parcial del sector prèviament.

Al nucli de Cas Concos només en trobam del tipus ordenat.

El conjunt de sectors urbanitzables que recull aquest POD tenen per objectiu ordenar buits urbans per al completament dels teixits urbans a les vores dels nuclis on s'ubiquen. Per un costat s'aconsegueix reforçant el caràcter residencial o terciari, segons pertoqui, del buit urbà existent i per un altre costat complementant els sistemes dotacionals menys abundants en la trama existent més immediata.

Cada un dels urbanitzables escollits són operacions mesurades, adequades a les necessitats i pels quals s'ha vetllat per la facilitat de la seva gestió posterior. En el cas dels urbanitzables de Cas Concos, degut a les seves petites dimensions no basten per a acollir sòl destinat a la construcció d'habitatge de protecció oficial. Es recullen les principals dades en la taula següent a mode de resum.

ÀMBITS EN SÒL URBANITZABLE		SUPERFÍCIE m ²	hbtg lliures	hbtg protegits	HBTG TOTALS	dns. Bruta hbtg/ha
ACTUACIONS DE NOVA URBANITZACIÓ. SECTORS DIRECTAMENT ORDENATS						
URBLE-CC-1	Sector Camp de futbol	11.478	28	0	28	24,4
URBLE-CC-2	Sector Carrer de Sant Nicolau	3.930	8	0	8	20,36

A mode de més detall, en el document 05. Fitxes de planejament i gestió es defineixen, en fitxes individualitzades per a cadascun dels sectors de sòl urbanitzable proposats i les condicions per a la seva gestió i tramitació, d'acord amb les determinacions fixades a la legislació urbanística vigent. A continuació però, s'introdueixen els principals objectius de cada un dels urbanitzables del nucli de Cas Concos.

URBLE-CC-1	Sector Camp de futbol	11.478 m²
Normes PGOU-69	Objectius Pla general	
Sòl rústic, AT-C.	a) Completar i ordenar de la trama urbana existent i desenvolupar-hi els terrenys destinats a acollir usos residencials. b) Garantir la cessió de ls dotacions que donin compliment als deures definits a l'article 30.2.b de la LUIB, ordenant unes peces de sòl destinades a espais lliures i a equipaments situades en la part més propera del camp de futbol existent.	

URBLE-CC-2	Sector Carrer de Sant Nicolau	3.930 m²
Normes PGOU-69	Objectius Pla general	
Sòl rústic, AT-C.	a) Completar i ordenar de la trama urbana existent per tal de donar continuïtat al carrer de Sant Nicolau i acabar de tancar l'illa existent creant un nou carrer que enllaci amb el carrer Metge orbador i desenvolupar-hi els terrenys destinats a acollir usos residencials. b) Garantir la cessió de les dotacions que donin compliment als deures definits a l'article 30.2.b de la LUIB, ordenant unes peces de sòl destinades a espais lliures i a equipaments situades en la part amb més contacte amb el sòl rústic, per tal de crear un espai de vora de qualitat pel nucli.	

5. DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE I PERSPECTIVA DE GÈNERE

Cal assenyalar que la justificació de l'assoliment de l'objectiu de desenvolupament sostenible està àmpliament recollit tant en el Pla general com en els plans d'ordenació detallada (en els que fa referència tant a les línies estratègiques del nou Pla, com a la reorientació del model de creixement), així com en l'Estudi Ambiental

Estratègic.

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

A través de les seves directrius estratègiques, el Pla general proposa un model que garanteix la utilització racional del territori, conjuminant tant les necessitats de creixement i funcionalitat com la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics.

- El Pla reorienta el model de creixement i defineix un projecte urbà per Felanitx que permet completar la ciutat existent i, complementàriament, requalifica l'espai en aquells àmbits susceptibles de transformar-se o reordenar-se de manera que es puguin reestructurar els sistemes d'espais lliures i vialitat, amb l'objectiu de millorar la qualitat urbana. En matèria d'habitatge, es redueixen els potencials ajustant-los als límits estimats de creixement, mentre que en matèria d'activitat econòmica, s'aporten nous sòls per tal de reequilibrar el teixit urbà en la relació entre residents i llocs de treball.
- El model residencial del planejament proposat opta per un model compacte, de densitat raonable, que complementi els teixits existents i alhora incorpori, d'una manera coherent, altres tipologies d'edificació que cobreixin la demanda existent. El desenvolupament del Pla ha de possibilitar una nova política d'habitatge protegit.
- El Pla proposa un nou model d'espais lliures que millori la condició actual del municipi, integrant els espais lliures territorials i els verds urbans de la ciutat en un sistema articulat de relacions. En aquest sistema, l'espai lliure fa a la vegada la doble funció de reestructuració interna al municipi i de restabliment de les continuïtats entre les diferents peces territorials.
- El Pla incorpora el patrimoni arquitectònic i ambiental de Felanitx com un element de la nova ordenació on s'hi reconeixen els edificis i conjunts urbans i rurals de caràcter històric, artístic i ambiental de Felanitx.
- El Pla proposa una reestructuració de la mobilitat territorial i urbana en base a la implementació d'una jerarquia en la xarxa viària que permet la identificació de carrers preferents de mobilitat rodada i d'una xarxa d'eixos cívics, carrers verds i de mobilitat tova mitjançant la implementació de nombroses millores puntuals de mobilitat arreu del territori.

Així mateix, el pla d'ordenació detallada, en el desenvolupament de les determinacions del pla general, defineix unes condicions d'edificació i urbanització que garanteixin el compliment del model esmentats, entre les que trobam:

- Ajustos i reducció de la profunditat edificable en l'ordenació entre mitgeres, que garanteixi unes condicions adequades d'habitabilitat, ventilació i il·luminació, i una dimensió mínima de patis i espais lliures de parcel·la.
- Reducció del paràmetre d'ocupació de sòl, especialment en relació a superfície pavimentada de l'espai lliure de parcel·la, que afavoreixin la infiltració d'aigua en el sòl, i l'existència de vegetació en els patis d'illa i els espais lliures.
- Reducció de l'alçada màxima de l'edificació, especialment en aquells carrers de poca amplària, per tal de garantir l'asolellament de tots els habitatges, així com també de mantenir els tipus edificatoris propis del nucli.
- Arbrat en els vials, per millorar la qualitat ambientals dels carrers del nucli i afavorir la mobilitat dels vianants, així com per contribuir en la millora de la qualitat ambiental del nucli (reducció de la temperatura i dels nivells de CO₂, control de l'asolellament a l'estiu, superfície de sòl drenant, entre d'altres).

5.1. JUSTIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ DEL SÒL URBÀ

A Cas Concos es planteja la consolidació de la trama urbana de carrers i consolidacions existents contigües al sòl urbà, mitjançant la creació de varies unitats d'execució que garanteixin la correcta execució dels carrers i el re-equipament mínim de la població.

A Es Carritxó, es manté la delimitació del sòl urbà aprovada el 1995, ampliant-la amb part de la parcel·la de titularitat municipal destinada a equipaments i espai lliure públic.

5.1.1. JUSTIFICACIÓ DE LA CAPACITAT DE POBLACIÓ

L'article 37 de la LUIB, sobre les determinacions del Pla general obliga, a determinar els índex d'intensitat d'ús residencial i turístic a les zones de sòl urbà on aquests usos estan permesos. També obliga a realitzar un càlcul de la capacitat residencial màxima que resulta de l'ordenació proposada per a cada zona d'acord amb la normativa i per al conjunt de l'ordenació aprovada.

Per tal de donar compliment al primer punt abans esmentat, cada una de les ordenances de cada clau o zona d'aquest pla d'ordenació detallada en sòl urbà contenen l'índex d'ús residencial o turístic corresponent.

ANTECEDENTS MUNICIPALS

El municipi de Felanitx compta des de l'any 1996 amb una Norma Complementària de Capacitat de Població, la qual regula tant la intensitat d'ús residencial com la d'ús turístic. Aquesta norma recollia les densitats globals màximes dels diferents polígons del PGOU-69, i aplicant els criteris del Decret 2/1996, s'obtenia una capacitat màxima de població per a tot el municipi de 85.522 habitants.

Posteriorment, el 2005 es va aprovar definitivament una modificació de l'esmentada Norma Complementària per tal de reduir aquest sostre poblacional, refent els càlculs i aplicant les intensitats globals mitges del planejament general, reduint en més d'un 27,5% la capacitat màxima de població, quedant així reduïda a 61.859 habitants.

Comparant aquests valors potencials de població amb la població real del municipi a l'any 2020 en que es va assolir una població de 18.822 habitants, podem veure la gran divergència entre aquests dos valors. Tot i la revisió que es va fer, el planejament vigent conserva desajustos en el nombre d'habitatges i capacitat de població resultant dels IURs vigents:

QUALIFICACIÓ	NUCLI	IUR
INTENSIVA A	FE	65, 70, 75, 85, 200
INTENSIVA B	FE	80, 85
INTENSIVA C	CC, SH, PC	75, 80, 100
INTENSIVA D	PC	100
EXTENSIVA 300	FE	150
EXTENSIVA 400	PC, CF	200, 250
EXTENSIVA 600	CF	300
EXTENSIVA 800	PC, CF	400, 800
EXTENSIVA 1000	CF	250
EXTENSIVA A	PC	200
EXTENSIVA B	PC	400
EXTENSIVA A-1000	PC	500
ZONA RESIDENCIAL	GOLF	330

CRITERIS DE CàLCUL DE POBLACIÓ

Per obtenir la capacitat màxima de població s'han seguit els següents criteris, partint del càlcul de les següents superfícies:

- Superfícies de sòl urbà ordenades per alineació de vial.
- Superfícies de sòl urbà d'edificació aïllada.
- Superfícies dels sectors de sòl urbanitzable.

A partir d'aquí, el càlcul del nombre d'habitatges s'ha realitzat segons els següents criteris:

En sòl urbà, en zones ordenades per alineació de vial: la intensitat d'ús residencial es regula segons la superfície de solar inclosa dins la profunditat edificable. A més, aquesta intensitat varia segons el nombre de plantes edificables, ja que amb una mateixa clau ens podem trobar diferents alçades, segons amplades de carrers o segons la consolidació majoritària de la zona. S'han calculat les superfícies de solars incloses dins de la profunditat edificable de totes les il·letes, diferenciant en cada cas segons l'alçada permesa. A aquest resultat s'ha aplicat l'índex d'intensitat d'ús corresponent a cada clau. Del resultat anterior obtenim el nombre total d'habitatges per a cada zonificació.

En cas de sòl urbà consolidat per l'edificació en més del 90% de la seva superfície, s'ha limitat la capacitat de població a l'existent segons les dades d'habitatges de cadastre, aplicant un coeficient per creixement demogràfic en un horitzó de 15 anys. L'IUR que fixa el Pla resulta de la població potencial prevista en aquest futur sobre la superfície lucrativa neta.

En sòl urbà, en zones d'edificació aïllada: la intensitat d'ús residencial es regula per referència a la superfície de parcel·la. S'han calculat les superfícies de totes les il·letes i s'ha aplicat a aquest resultat l'índex d'intensitat d'ús per a cada una de les diferents claus.

En sòl urbanitzable: la intensitat de la normativa es regula per referència a la superfície total del sector. S'han considerat directament el nombre màxim d'habitatges o la densitat màxima aplicada a la superfície.

Amb aquests criteris, multiplicant per 2,5 el nombre d'habitatges resultants ens dona el primer resultat de capacitat de població.

Aquest nou Pla implica una manera diferent de computar les intensitats d'ús residencial a les zones de tipologies entre mitgeres, ja que a la NC del 1996 i la del 2005 s'aplicava en funció de la superfície de solar i amb les noves NU s'aplica en funció de la superfície de solar inclosa dins la profunditat edificable i del nombre de plantes permeses. D'aquesta manera s'aconsegueix que el nombre d'habitatges estigui en relació directa amb la superfície edificable real del solar.

A les zones d'edificació aïllada, la intensitat d'ús residencial s'aplica igual que a la normativa del 1996 i la del 2005, en funció de la superfície de solar. En aquests casos, no s'ha modificat la densitat de les diferents zones, excepte en algun cas en que s'ha pogut reduir.

CàLCUL DE LA CAPACITAT POBLACIÓ DEL PLA

S'ha elaborat, per a cada qualificació, una taula amb les dades de superfície, sostre màxim proposat s'ha calculat en funció dels paràmetres establerts pel Pla d'ordenació detallada i real segons les dades de cadastre, densitat de població existent i prevista pel Pla, i superfície de sòl vacant. Amb aquestes dades es calcula un mòdul d'habitatge. Aquest mòdul respon a la relació entre la superfície màxima edificable segons el Pla

general i el número d'habitatges permessos.

En les qualificacions corresponents a les zones intensives més consolidades, s'ha tengut en compte per al càlcul d'aquest mòdul el percentatge que segons dades cadastrals es destina efectivament a ús residencial. Això per tal de reflectir la complexitat en la implantació d'usos en aquestes zones, que es posa de manifest amb els percentatges d'usos existents que consten al cadastre (residencial, aparcaments/magatzem, altres), i que el Pla reconeix en possibilitat la implantació d'altres usos a més de l'ús residencial (locals destinats a establiments complementaris, activitats terciàries o aparcaments) en aquestes qualificacions.

Cas Concos i Es Carritxó

El nivell de consolidació dels nuclis de Cas Concos i Es Carritxó és del 79%. El nombre d'habitatges vigent i per planejament a Cas Concos és complex ja que segons els paràmetres del RE_IU_C hi podrien haver el triple d'habitatges mentre que la consolidació del nucli s'ha fet principalment en una densitat molt interior. A Es Carritxó amb el RE_NA_C és molt alt ja que a tot està consolidat mentre que en el RE_EU_C està una mica desajustat ja que només existeixen dues parcel·les amb aquesta qualificació i una d'elles està lliure d'edificar.

El nou sostre aportat pel sòl urbà no consolidat i per sòl urbanitzable en aquests nuclis suposarà un increment del 35% de nous habitatges.

CÀLCUL DE CAPACITAT DE POBLACIÓ													
Cas Concos - Es Carritxó													
SÒL URBÀ CONSOLIDAT	Sup. NETA m²	Sup. Sòl VACANT	% sòl VACANT	Num. HBTG CADASTRE	POBLACIÓ CADASTRE	Índex EDIFICAB.	Sostre MÀXIM	Num. HBTG PLANEJAM.	MÒDUL HBTG	IUR m²sòl/hbtg	POBLACIÓ PLANEJAM.	POBLACIÓ CÀLCUL	
RE_NA_C	7.010	0	0,0%	0	0	1,2	8.471,2	85	100	100	212	212	
RE_IU_C	103.722	22.267	21%	209	523	1,3	136.721,0	691	198	150	1.729	523	
RE_EU_C	3.153	1.813	57%	0	0	0,5	1.576,5	4	400	800	10	10	
TOTAL	113.885 m²				523 habitants		146.768,7 m²	780 hbtgs			1.950 habitants	744 habitants	
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT													
TOTAL							2.693,0 m²	22 hbtgs			55 habitants	55 habitants	
SÒL URBANITZABLE (ORDENAT)													
TOTAL							7.673,0 m²	36 hbtgs			90 habitants	90 habitants	
TOTAL Capacitat de població a Cas Concos - Es Carritxó												889	

En termes generals, la capacitat de població de Cas Concos i Es Carritxó que preveu el Pla és de 889 habitants, 799 habitants en sòl urbà i 90 habitants en sectors de sòl urbanitzable.

5.2. PERSPECTIVA DE GÈNERE

En aquest document, en base a un complet anàlisi previ, s'estableixen tot un seguit de criteris i opcions estratègiques a considerar en la redacció dels diferents tipus de documents amb influència en el camp de l'ordenació urbanística (planejament general, derivat, urbanització...). Les recomanacions en matèria de planejament general han estat tingudes en compte en la redacció del Pla general per tal que aquest es converteixi, en el seu desenvolupament, en una eina que faciliti la igualtat efectiva de dones i homes.

S'aposta, tant en el teixit existent com en els àmbits de nou creixement, per la integració entre l'ús residencial i el d'activitat econòmica, oferint la necessària mixtura d'usos i, de la mateixa manera, apropant-la als teixits actuals amb monocultiu residencial. L'existència d'activitat permanent, entesa com a contrari a l'aïllament de l'accés puntual a l'habitatge que es dona precisament en aquests àmbits on predomina

únicament el teixit residencial, millora la seguretat del seu conjunt.

El Pla té en compte la incorporació de diferents densitats i tipologies edificatòries, en diferents àmbits i sectors del municipi, d'acord amb les característiques del seu entorn i tenint en compte la possibilitat d'integrar-hi de manera coherent i efectiva les preceptives reserves d'habitatge protegit. Aquest factor és garantia d'igualtat en relació a l'accés a l'habitatge sigui quina sigui la seva ubicació en el conjunt urbà.

El Pla analitza la mobilitat quotidiana entesa com el conjunt de desplaçaments que els ciutadans i les ciutadanes realitzen habitualment, amb una periodicitat que no superi la freqüència setmanal. Per a aquests desplaçaments, caminar és part de tots recorreguts que fem, ja que és l'acció d'enllaç en la cadena d'espais i modes de transport col·lectiu en el continu urbà. El concepte de la mobilitat quotidiana té les seves bases en el que es va definir com mobilitat inclusiva amb la voluntat de reduir les desigualtats socials causades per una mobilitat que no respon a les necessitats diferenciades de les persones, i que per tant, es troben en risc de quedar excloses de les oportunitats laborals i de socialització.

El Pla preveu una xarxa d'espais de prioritat invertida que garanteixi la lectura dels sistemes d'espais lliures i equipaments de manera integrada i s'incorporen alhora mesures específiques en matèria de seguretat de les persones a l'espai públic com poden ser la supressió de l'existència de vials en cul de sac o de característiques de secció inadequades

5.3. LES XARXES BÀSIQUES MUNICIPALS

SERVEIS D'AIGUA

L'objectiu de garantir la disponibilitat d'aigua i fomentar-ne l'estalvi i la reutilització en el municipi es concreta en diversos criteris i objectius específics:

1. Garantir la disponibilitat de recursos hídrics i la suficiència de les infraestructures per a l'abastament
2. Adoptar una ordenació i zonificació del planejament congruent amb la capacitat dels recursos hídrics, d'acord amb la quantificació de la demanda generada per als distints usos
3. Ajustar les fonts de subministrament i la qualitat de les aigües al seu destí i ús i, en conseqüència, preveure xarxes diferenciades per a les diferents qualitats i usos. Els sistemes separatius s'adoptaran, també, per les aigües pluvials i residuals generades en el propi sector

Segons les dades oficials de la Direcció general de Recursos Hídrics, el municipi de Felanitx requereix de 2,318 Hm³/any de subministrament, mentre que registre un consum final de 1,385 hm³/any, registrant per tant unes pèrdues a les xarxes de un 40% del total.

L'evolució del consum ha estat de un lleuger increment als darrers 15 anys. Així, al any 2000 el municipi va requerir de 1,911 Hm³/any, amb un consum de 1,271 hm³/any, i al llarg d'aquest anys corresponents al segle XXI ha anat augmentant fins al valor assenyalat al principi, de 2,318 i 1,385 Hm³ corresponents al 2015. Les pèrdues han oscil·lat entre el 33% del any 2000, fins el 40% actual, que pràcticament es manté estabilitzat des de fa 10 anys. Aquest rendiment es troba molt allunyat del que es considera acceptable, corresponent a un valor per sota del 15%, i suposa un excés d'extracció de 0,70 hm³/any. Tot el subministrament prové de fonts subterrànies, no havent-hi cap altra font de subministrament públic.

El subministrament de Cas Concos es duu a terme mitjançant concessió no degudament documentada, per

L'entitat Llebeig d'inversions S.L. No es disposen de dades a l'ajuntament en relació a aquest subministrament. En canvi, a Es Carritxó hi figura una concessió per subministrament domiciliari d'aigua potable. Els petits nuclis combinen aquest servei amb l'obtenció d'aigua de pluja, mitjançant cisternes als propis domicilis.

HIDRANTS PER A INCENDI

El nucli de Cas Concos compta actualment només amb un hidrant per incendi, segons dades del EIEL, situat al carrer Vicari Montis.

GAS

Al municipi de Felanitx hi arriba actualment un gasoducte provinent de Manacor, però encara no s'ha dut a terme l'execució de la xarxa de distribució, que es troba en tramitació. No obstant, la previsió actual no comprèn el desenvolupament de la xarxa de distribució en els nuclis més petits, a curt termini.

ELECTRICITAT

L'equip tècnic municipal no disposa de la informació de la xarxa bàsica elèctrica de baixa i mitja tensió per al seu estudi i valoració.

TELECOMUNICACIONS

L'equip tècnic municipal no disposa de la informació de la xarxa de telecomunicacions per al seu estudi i valoració.

EVACUACIÓ D'AIGÜES

L'ús de l'aigua comporta alhora la necessitat del sanejament de les aigües residuals, que sempre serà necessari, malgrat les mesures de reutilització i reciclatge de les aigües establertes en les normes urbanístiques dels plans d'ordenació detallada.

El municipi de Felanitx disposa de 4 plantes de tractament d'aigües residuals pel seus nuclis urbans de Felanitx, Portocolom, Cas Concos i Cala Ferrera.

També cal esmentar que la depuradora de Cala d'Or, situada al terme municipal de Santanyí, afecta a alguns punts del terme municipal de Felanitx, situats al llinar del terme municipal que fa partió amb Santanyí.

Totes les plantes són gestionades per ABAQUA, agència balear del aigua i la qualitat ambiental, entitat que pertany al Govern de les Illes Balears. Aquesta gestió està encomanada mitjançant convenis de col·laboració, en virtut dels quals, el municipi cedeix la gestió a l'entitat Balear del cicle del aigua. A canvi, ABAQUA dissenya, construeix, i gestiona les plantes depuradores, i ingressa la part corresponent del cànon de sanejament.

La depuradora de Cas Concos es va construir al any 2005, per donar servei al nucli de Cas Concos. Es tracta

d'una depuradora de petites dimensions, amb capacitat de tractament per 700 Habitants equivalents, i amb un nivell de tractament secundari amb millora posterior mitjançant macròfites i abocament a torrent. El sistema es semblant al de una fossa sèptica, amb dipòsit decantador, segon dipòsit de reacció biològica i biofiltre posterior. Aquest sistema es adient per poblacions petites i estables, com es el cas de Cas Concos. Actualment tracta un cabal corresponent a 250 habitants equivalents.

La planta disposa de una instal·lació de plaques fotovoltaiques per generar energia per valor del 90% de les seves necessitats energètiques.

5.4. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC

El Pla General i els diferents plans d'ordenació detallada plantegen efectes en els dos sentits: positius i negatius, tot i que la valoració final que se n'ha de fer és positiva si es tenen en compte els beneficis i millores cap a la població de Felanitx.

Els nous creixements previstos són les actuacions que poden comportar els principals efectes negatius. Aquests efectes es relacionaran sobretot amb l'execució de les obres d'urbanització i de les edificacions, el canvi d'ús i impermeabilització del sòl i el consum de recursos vinculat principal a l'ús residencial, així com la possible contaminació lumínica i acústica, tant de la fase d'execució com de funcionament.

Per altra banda, també es detecten importants efectes positius, vinculats directament amb les actuacions de completament de la urbanització. Aquestes actuacions doten certes zones dels nuclis dels serveis adequats, principalment relacionats amb les xarxes d'abastament i de sanejament d'aigua. Aquestes xarxes són de notable importància i permeten protegir el medi natural de possibles contaminacions. També cal destacar els efectes positius dels espais lliures. A nivell general, la reducció del sòl de desenvolupament urbà i de la capacitat de població respecte el planejament anterior són destacables efectes positius sobre el medi ambient ja que es redueix la pressió sobre el territori i els recursos naturals.

Un dels principals objectius d'aquest nou planejament, és donar solució als espais perifèrics del sòl urbà i tancar les trames urbanes dels nuclis, així com preveure una millor dotació d'equipaments i serveis i millorar la mobilitat interna i externa dels nuclis de població.

Tot seguit s'ofereix a manera de síntesi una relació dels principals efectes detectats en aquest EAE. En primer lloc, s'esmenten els **efectes negatius**:

- Substitució d'usos naturals o agrícoles per usos urbans.
- Impermeabilització del sòl.
- Alteració d'espais naturals protegits propers.
- Eliminació directa de la vegetació.
- Alteració dels hàbitats d'interès comunitari propers.
- Contaminació lumínica associada a l'enllumenat públic i als nous usos.
- Contaminació acústica associada al trànsit i a les obres d'execució de les actuacions.
- Alliberament de pols i partícules en suspensió durant les obres d'execució.
- Augment del consum d'energia i aigua i de la generació de residus i aigua residual, associat al nous usos, amb les emissions de CO2 que comporta la gestió d'aquests recursos.

Definits els principals efectes negatius, s'esmenten alguns dels **efectes positius** que es desprenen del Pla:

- Reducció del risc de contaminació dels espais naturals protegits propers per aigua residual.
- Protecció de la fauna i els hàbitats d'interès comunitari front una possible contaminació per aigua residual.
- Reducció de la pressió de contaminació i de les extraccions de l'aqüífer.
- Millora de la gestió dels recursos hídrics gràcies a la recollida i transport de les aigües residuals a les estacions depuradores.
- Millora de l'ambient atmosfèric associada a la presència de zones verdes que actuen com a embornals de CO₂.

Per als efectes negatius, s'han proposat una sèrie de **mesures ambientals** destinades a minvar, corregir o compensar aquests efectes. El Pla de vigilància ambiental estableix com i quan s'ha de comprovar l'aplicació i el correcte funcionament d'aquestes mesures. A més, també s'ha verificat la suficiència dels recursos hídrics subterranis per al proveïment dels nous creixements urbans previstos.

Les propostes del nou planejament permeten ordenar de manera més adequada i consolidar els nuclis urbans, millorar la cohesió social i donar resposta a les necessitats de la població de Felanitx alhora que es redueixen notablement les possibilitats de creixement del municipi.

Per tant, es considera que els efectes negatius derivats són assumibles i que les mesures proposades seran suficients per evitar, corregir o compensar els possibles impactes ambientals

6. ORDENACIÓ TERRITORIAL I SECTORIAL

El present Pla d'ordenació detallada es tramita en paral·lel i simultàniament amb la tramitació del Pla general de Felanitx i per aquesta raó i en aplicació de la legislació vigent les justificacions referents al compliment de l'ordenació territorial i sectorial es corresponen amb els mateixos documents del Pla general que es tramita, ja que el Pla d'ordenació detallada de Cas Concos - Es Carritxó s'ajusta plenament a les determinacions del planejament general que desenvolupa.

7. GESTIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA

7.1. ACTUACIONS DEL PLA GENERAL

Tal com es detalla al document 06.a *Avaluació econòmica financera* del conjunt de documents econòmics del Pla General, l'ajuntament pot fer front a les actuacions previstes pel PGOU en els diferents quadriennis establerts per al seu desenvolupament.

L'avaluació econòmica financera del Pla General detalla el següent contingut:

- La identificació dels subjectes públics i privats responsables de l'execució de les actuacions.
- El cost estimatiu de l'adquisició i urbanització de les actuacions aïllades, així com el cost estimatiu de les

- despeses d'urbanització sobre els sistemes generals, a assumir per part de l'administració.

IDENTIFICACIÓ DELS SUBJECTES PÚBLICS I PRIVATS RESPONSABLES DE L'EXECUCIÓ DE LES ACTUACIONS

Formen part de l'avaluació econòmica i financera les actuacions que inclouen subjectes públics com a responsables de la seva execució, que són:

Actuacions aïllades

AA_CC-01 Zona verda Cas Concos

AA_CC-02 Zona verda Cas Concos

Sectors directament ordenats

URB-CC-1 Camp de futbol

Si bé l'Administració actuant és majoritàriament l'Ajuntament de Felanitx, caldrà tenir en compte que la urbanització de les rondes de Felanitx pot ser cofinançada amb el Consell de Mallorca o amb el Govern Balear, per la qual cosa la despesa a assumir per part de l'Ajuntament pot veure's reduïda en aquest sentit.

D'altra banda, no formen part de l'avaluació d'aquest document les actuacions a càrrec exclusivament de responsables privats, que són:

Sectors directament ordenats

URB-CC-2 C/ Sant Nicolau

Unitats d'actuació de completament urbà

UA-CC-01 Carrer Gregpro i el Gran

UA-CC-02 Carrer Sa Caveia

COST ESTIMATIU DE L'ADQUISICIÓ I URBANITZACIÓ DEL SÒL

La suma total de les inversions previstes per a l'Administració pública en aquest Pla general ascendeix, de forma estimativa, a 8,99 milions d'euros (d'ara endavant, M€). Aquesta quantitat distribuïda durant un període temporal de 12 anys de desenvolupament i execució del Pla general suposa una despesa per a l'Ajuntament de Felanitx de l'ordre dels 3,0 M€ per quadrienni.

Al document *06a Avaluació econòmica financera* es detalla, per a cadascun dels sectors de planejament, la quantificació dels costos que haurà d'assumir l'Ajuntament per a l'adquisició i urbanització de sistemes, que haurà de tenir en compte el següent:

- Indemnització de les edificacions actuals.
- Indemnització d'activitats actuals.
- Indemnització per dret de reallotjament.
- Costos d'enderroc de les edificacions existents.
- Cost de la urbanització de sistemes d'espais lliures i de vialitat.

A mode de resum, el següent quadre detalla, per a cada sector de planejament dels nuclis de Cas Concos i Es

Carritxó que requereix inversió per part de l'administració, les previsions de les partides anteriorment esmentades:

Sectors de planejament	Indemnització vols	Costos real·lotjaments	Costos enderrocs	Costos urbanització	Total despeses d'adquisició i urbanització del sòl
Actuacions aïllades					
AA_CC-01 Zona verda Cas Concos	200.561 €	0 €	2.250 €	72.403 €	275.214 €
AA_CC-02 Zona verda Cas Concos	86.833 €	0 €	2.040 €	29.478 €	118.351 €
Sectors urbanitzables					
URB-CC-1 Camp de futbol				63.750 €	63.750 €

Aquesta xifra total de 9,22 milions d'euros equival a un 50% del pressupost municipal destinat a inversions quadriennal. Ara bé, si bé l'Administració actuant és majoritàriament l'Ajuntament de Felanitx, caldrà tenir en compte que la urbanització de les rondes de Felanitx pot ser cofinançada amb el Consell de Mallorca o amb el Govern Balear, per la qual cosa la despesa a assumir per part de l'Ajuntament pot veure's reduïda en aquest sentit.

Per altra banda, les inversions previstes per al desenvolupament del Pla general poden ser assumides de forma complementària, si es precisa, pels ingressos derivats de la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic dels sectors urbanitzables, les unitats d'actuació de renovació urbana i el Pla especial dels Molins. El valor total de l'aprofitament urbanístic del conjunt de les operacions del Pla equival a 78.442.431 €, segons es detalla al document 06c *Memòria de viabilitat econòmica* del present pla general. Així, el valor corresponent a un 15% de l'aprofitament urbanístic en concepte de cessió del sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització equival a 11.766.365 €, valor superior al valor total de les despeses d'urbanització i adquisició del sòl a assumir per part de l'administració.

PROGRAMACIÓ TEMPORAL DEL PLA

Tal com es detalla al punt 7. *Programa d'actuacions* del document 06.a *Avaluació econòmica i financera*, la programació temporal dels sectors de planejament en el marc previst per al desenvolupament del Pla (12 anys) s'ha previst en base a quatre criteris: prioritització del reciclatge urbà i les transformacions interiors, implantació progressiva de nous habitatges, facilitat d'execució i inversió municipal progressiva.

Quant al criteri de prioritització del reciclatge urbà i les transformacions interiors, es preveu el desenvolupament de la major part de les unitats d'actuació en sòl urbà al primer quadrienni, mentre que es contempla el desenvolupament dels sectors urbanitzables per al segon i tercer quadrienni.

Quant a la implantació progressiva de nous habitatges, i tenint en compte un potencial total del Pla de 1.587 nous habitatges en sectors de planejament, la programació temporal del planejament haurà de preveure al voltant dels 529 habitatges per quadrienni.

Per contra, en paral·lel a l'objectiu de donar resposta a les demandes d'habitatges de caire social al municipi, es preveu el desenvolupament de l'habitatge protegit majoritàriament al primer quadrienni. Cal tenir en compte que les unitats d'actuació de renovació urbana concentren un 52% dels habitatges protegits que el PG

estima de nova creació i, d'acord amb el criteri anterior, són aquestes les actuacions prioritàries per al desenvolupament del Pla, juntament amb les actuacions de completament urbà.

Quadrienni	Total habitatges	% del total d'habitatges	Habitatges HPO	% d'habitatges HPO
1r quadrienni	560	35%	192	64,65%
2n quadrienni	497	31%	96	32,32%
3r quadrienni	530	33%	9	3,03%
Total general	1.587	100%	297	100,00%

Quant a la programació dels sectors segons el criteri de facilitat d'execució, es prioritzaran els sectors amb una major possibilitat de desenvolupament per la seva rendibilitat econòmica, en relació amb els sectors de planejament de major complexitat d'execució.

En relació al criteri d'inversions municipals progressives, el Pla General haurà de preveure una inversió municipal per a assumir costos d'adquisició i urbanització del sòl que es troba al voltant d'uns 3,07 milions d'euros (M €).

Quadrienni	Despeses (M €)	% del total de despeses
1r quadrienni	2,46 M €	27%
Actuacions aïllades	1,60 M €	17%
Plans especials	0,41 M €	4%
Unitats d'actuació	0,45 M €	5%
2n quadrienni	3,10 M €	34%
Actuacions aïllades	1,85 M €	20%
Sectors urbanitzables	1,24 M €	13%
Unitats d'actuació	0,00 M €	0%
3r quadrienni	3,66 M €	40%
Sectors urbanitzables	3,66 M €	40%
Unitats d'actuació	0,00 M €	0%
Total general	9,22 M €	100%

Per sectors de planejament dels nuclis de Cas Concos i Es Carritxó, les despeses a assumir per part de l'administració per a cada quadrienni de desenvolupament del POD són les següents:

Quadrienni	Despeses totals (M €)	% Despeses (M €)
1r quadrienni		
2n quadrienni		
AA_CC-01 Zona verda Cas Concos	0,28 €	2,99%
AA_CC-02 Zona verda Cas Concos	0,12 €	1,28%
URB-CC-1 Camp de futbol	0,06 €	0,69 %
3r quadrienni	3,66 €	39,71%

Així, la programació dels diferents sectors de planejament en els nuclis de Cas Concos i Es Carritxó resulta de la següent manera:

1r quadrienni

Unitats d'actuació

UA-CC-01 Carrer Gregori el Gran

UA-CC-02 Sa Caveia

2n quadrienni**Actuacions aïllades**

AA_CC-01 Zona verda Cas Concos

AA_CC-02 Zona verda Cas Concos

Sectors urbanitzables

URB-CC-1 Camp de futbol

URB-CC-2 C/ Sant Nicolau

Unitats d'actuació

UA-CC-02 Carrer Sa Caveia

La programació dels diferents sectors de planejament es pot consultar de forma gràfica als plànols PG-PA *Programa de les actuacions previstes*, que s'adjunta de forma annexa al document 06a. *Avaluació econòmica i financera* del Pla general.

7.2. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DEL PLA.

Atenent a l'article 47 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, l'informe de sostenibilitat econòmica del Pla general ha de ponderar l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, en els termes establerts en la legislació estatal.

Així mateix, d'acord amb el Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, l'informe de sostenibilitat econòmica del Pla general haurà de garantir la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Ambdós punts es detallen al document 06b. *Sostenibilitat econòmica* del Pla general. Se'n transcriu un resum als apartats que segueixen:

PONDERACIÓ DE L'IMPACTE DE LES ACTUACIONS PREVISTES EN LES FINANCES DE LES ADMINISTRACIONS RESPONSABLES DE LA IMPLANTACIÓ I MANTENIMENT DE LES INFRAESTRUCTURES I DELS SERVEIS NECESSARIS

Tal com es detalla al document 06b. *Informe de sostenibilitat econòmica* del conjunt de documents econòmics del Pla general, l'administració local té capacitat econòmica suficient per mantenir els sòls rebuts d'espais lliures i vialitat derivats del desenvolupament dels diferents sectors de planejament, mitjançant els ingressos rebuts anualment de la recaptació de l'impost de béns immobles que sorgeixin de les noves implantacions d'usos residencials i d'activitat econòmica d'aquest sectors.

Així, les despeses totals de manteniment anuals d'espais lliures i vialitat que haurà d'assumir l'ajuntament per al conjunt de les operacions del Pla al municipi de Felanitx tenen un valor de l'ordre dels 573.387 €, mentre que el valor de la recaptació d'IBI es xifra en 658.005 €. Totes les actuacions previstes pel Pla en els nuclis de Cas Concos i Es Carritxó tenen un balanç positiu de 5.415 €, tal com es detalla a l'Informe de sostenibilitat econòmica i com es transcriu a continuació:

Sectors planejament	IBI	Despesa manteniment anual	Balanç IBI menys manteniment
Sectors urbanitzables			
<i>Sectors directament ordenats</i>			
URBLE-CC-1. Camp de futbol	18.373 €	15.284 €	3.088 €
URBLE-CC-2. C/ Sant Nicolau	5.946 €	3.619 €	2.327 €
Total general	24.319 €	18.903 €	5.415 €

Nucli	IBI	Despesa manteniment anual	Balanç IBI menys manteniment
Cas Concos	24.318 €	18.903 €	5.415 €
Felanitx	574.619 €	525.837 €	48.782 €
Horta	36.880 €	15.468 €	21.412 €
Portocolom	22.188 €	13.179 €	9.009 €
TOTAL	658.005 €	573.387 €	84.618 €

Així doncs, per als nuclis de Cas Concos i Es Carritxó amb espais lliures o vialitat de nova creació, les operacions que requereixen un manteniment de sistemes per part de l'ajuntament presenten també, un balanç positiu.

EQUILIBRI ENTRE SÒL RESIDENCIAL I SÒL PRODUCTIU EN LES PROPOSTES DEL PLA

Tal com es detalla al document 06b. *Informe de sostenibilitat econòmica* del conjunt de documents econòmics del Pla, el present PG de Felanitx garanteix l'oferta de llocs de treball per a la nova població derivada del desenvolupament del Pla.

La quantitat de llocs de treball resultants del desenvolupament dels sectors de planejament, que es xifra al voltant de 1.804, poden ser absorbits per la població del mateix municipi, amb el nucli de Felanitx com a pol d'atracció. Es xifra en 1.559 la nova població resident en edat de treballar derivada del desenvolupament dels conjunt de sectors de planejament que proposa el Pla.

Nucli	Llocs de treball	Població activa
Cas Concos	82	35
Felanitx	1.523	1.396
Horta	124	73
Portocolom	75	55
Total general	1.804	1.559

7.3. APROFITAMENT URBANÍSTIC

Del conjunt de documents econòmics del Pla general, el document *06c Memòria de viabilitat econòmica* detalla i justifica la viabilitat econòmica de les actuacions de transformació urbanística derivades de l'execució del planejament.

La legislació vigent preveu que l'execució del planejament, mitjançant gestió urbanística, generi incentius econòmics suficients perquè, ja sigui per iniciativa privada o pública, es dugui a terme la seva finalitat edificatòria.

La memòria de viabilitat econòmica del Pla general detalla el següent contingut:

- Estudi del valor de mercat del sòl segons la situació de les actuacions de transformació urbanística.
- Càlcul dels costos generats pel desenvolupament de les actuacions de transformació urbanística (despeses d'urbanització o dotació, condicionament d'espais lliures públics, despeses financeres, benefici empresarial, honoraris professionals, etc.).
- Valor teòric del sòl lucratiu una vegada executada l'actuació urbanística (valor de venda de les parcel·les ja urbanitzades en funció dels valors de repercussió segons els usos lucratiu establerts pel planejament).
- Càlcul de l'actual valor cadastral del sòl.
- Justificació de la viabilitat a través de tres mètodes.

APROFITAMENT URBANÍSTIC

El càlcul de l'aprofitament urbanístic s'ha determinat en funció de les intensitats, derivades de la tipologia i densitat aplicada i els usos globals assenyalats als terrenys no destinats a vials, parcs i jardins públics i altres dotacions d'interès general, homogeneïtzats segons els seus valors relatius.

En el procés homogeneïtzador de les mostres han estat tinguts en compte tots els condicionants d'equivalència relacionats a l'article 24.1 del RLS sota quatre coeficients bàsics de ponderació: tipologia, superfície, estat i situació.

- Els valors de venda (Vv) establerts per a cada un dels nuclis i usos, expressats en €/m²st construït, es resumeix en les següents taules:

Ús habitatge de renda lliure plurifamiliar

Nucli	(€/m ²)
FE Felanitx	1.680,00
HO S'Horta	1.688,13
CC Cas Concos	1.688,13
PC Portocolom	3.020,41
CF Cala Ferrera	2.720,44

Ús habitatge protegit general

Nucli	(€/m ²)
FE Felanitx	1.198,25
HO S'Horta	1.198,25
CC Cas Concos	1.198,25
PC Portocolom	1.261,31
CF Cala Ferrera	1.261,31

Ús local comercial

Nucli	(€/m ²)
FE Felanitx	1.056,35
HO S'Horta	1.268,34
CC Cas Concos	1.268,34
PC Portocolom	1.586,53
CF Cala Ferrera	1.476,42

- Pel coeficient de ponderació de les despeses i benefici empresarial de la promoció (K) s'opta per adoptar el valor general de 1,40 per a l'ús d'habitatge de renda lliure i local comercial, i de 1,20 per l'habitatge de protecció oficial.
- Pels valors de construcció (Vc) de cadascun dels usos considerats s'ha pres com a referència el barem orientatiu establert pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears, corregit d'acord amb el coeficient

de tipologia, ús i grandària, a més dels coeficients de qualitat (Q) i moderador (M) en funció de la grandària de la promoció, considerada aquesta per nuclis i usos.

Preus de construcció de les edificacions

Nucli		Preu de construcció m ² construït habitatge protegit (€/m ²)	Preu de construcció m ² construït habitatge lliure (€/m ²)	Preu de construcció m ² construït terciari en carrer (comercial i activitat) (€/m ²)
FE	Felanitx	766,99	862,87	604,01
HO	S'Horta	766,99	910,80	728,64
CC	Cas Concos	766,99	910,80	728,64
PC	Portocolom	766,99	1.054,61	843,69
CF	Cala Ferrera	766,99	958,74	719,06

- Valors bàsics de repercussió VRS:

Els valors de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats per a cada nucli urbà s'han determinat pel mètode residual estàtic, d'acord amb la següent expressió:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

Valors de repercussió unitari segons tipus d'aprofitament

Nucli		Repercussió del valor de l'habitatge protegit genèric (€/m ² st)	Repercussió del valor de l'habitatge lliure (€/m ² st)	Repercussió del valor del terciari en carrer (comerç i activitat) (€/m ² st)
FE	Felanitx	231,55	337,13	150,53
HO	S'Horta	231,55	295,00	177,31
CC	Cas Concos	231,55	295,00	177,31
PC	Portocolom	284,10	1.102,82	289,54
CF	Cala Ferrera	284,10	984,43	335,53

- Per tal d'establir el cost de les obres d'urbanització previstes per a complementar les condicions de sòl urbà, l'apartat 2.5 del document *06c Memòria de viabilitat econòmica* del Pla general estableix els valors unitaris d'obra urbanitzadora i indemnitzacions que s'han emprat.

VIABILITAT DE LES ACTUACIONS

La viabilitat de les actuacions s'ha calculat a través de tres mètodes:

a) Càlcul de les despeses suportables per un sector

L'experiència professional estableix uns valors de despeses d'urbanització per m² de sostre d'aprofitament privat que determinen la viabilitat d'un sector. Es considera que un sector que suporta una càrrega inferior a 125 €/m²st és econòmicament viable.

Únicament el sector UA-PC-1 Mossèn Tauler supera aquest llindar, que per la seva ubicació a Portocolom, on el mercat immobiliari estableix uns valors superiors a la mitjana del municipi, es considera que aquesta càrrega

resulta completament acceptable.

ÀMBITS	Sostre privat aprofitament m ² st	Despeses G * (1+TLR+PR) €	Despeses urbanització / sostre privat €/m ² st
Actuacions de nova urbanització (ANU)			
SECTORS DE SÒL URBANITZABLE ORDENATS			
URB-CC-1 Camp de futbol	6.159,61	737.088,79	119,66
URB-CC-2 C/ Sant Nicolau	1.993,42	233.138,37	116,95
URB-HO-1 C/ del Talaiot	6.883,47	85.832,28	12,47
SECTORS DE SÒL URBANITZABLE NO ORDENATS			
URB-FE-1 Estació etnològica	26.568,65	2.206.290,33	83,04
URB-FE-2 Porta Nord	52.893,32	6.434.821,37	121,66
URB-FE-3 Camí de Son Prohens	26.177,12	3.139.854,00	119,95
URB-FE-4 Puig de Sant Nicolau	27.659,20	2.665.123,90	96,36
URB-FE-5 Porta Sud	5.679,04	369.645,43	65,09
Actuacions de renovació urbana (ARU)			
UA-FE-1 Llebeig	5.432,24	637.554,06	117,36
UA-FE-2.1 Marian Aguiló	12.947,01	1.598.024,98	123,43
UA-FE-2.2 Joan Alcover	2.883,57	352.969,74	122,41
UA-FE-3 Molí den Ploris	4.237,59	308.432,93	72,78
UA-FE-5.1 Progrés	2.899,71	294.805,20	101,67
UA-FE-5.2 Santa Catalina Thomàs	5.981,94	577.305,97	96,51
UA-FE-6 Germandat Cristiana	7.859,53	572.938,34	72,90
UA-FE-8 Cavallets	1.427,79	55.933,24	39,17
UA-HO-2 Carrer del Talaiot	5.481,02	203.915,99	37,20
UA-PC-1 Mossèn Tauler	2.363,31	389.974,41	165,01
UA-PC-6 Glorieta	3.194,11	101.922,46	31,91
UA-PC-7 Ca'n Gaià	1.681,65	207.765,59	123,55
Plans especials			
PE-FE-1 Molins	13.054,73	1.452.711,76	111,28

Una segona comprovació de que aquestes despeses són assumibles, consisteix en la comparació d'aquestes amb el valor de venda del producte final. Les despeses d'urbanització no haurien de superar el 10 % del preu del producte de venda.

ÀMBITS	Despeses urbanització / sostre privat €/m²st	Valor de venda del producte immobiliari €/m²st	Despeses / valor de venda %
Actuacions de nova urbanització (ANU)			
SECTORS DE SÒL URBANITZABLE ORDENATS			
URB-CC-1 Camp de futbol	119,66	1.688,13	7,09
URB-CC-2 C/ Sant Nicolau	116,95	1.688,13	6,93
URB-HO-1 C/ del Talaïot	12,47	1.688,13	0,74
SECTORS DE SÒL URBANITZABLE NO ORDENATS			
URB-FE-1 Estació etnològica	83,04	1.680,00	4,94
URB-FE-2 Porta Nord	121,66	1.680,00	7,24
URB-FE-3 Camí de Son Prohens	119,95	1.680,00	7,14
URB-FE-4 Puig de Sant Nicolau	96,36	1.056,35	9,12
URB-FE-5 Porta Sud	65,09	1.680,00	3,87
Actuacions de renovació urbana (ARU)			
UA-FE-1 Llebeig	117,36	1.680,00	6,99
UA-FE-2.1 Marian Aguiló	123,43	1.680,00	7,35
UA-FE-2.2 Joan Alcover	122,41	1.680,00	7,29
UA-FE-3 Molí den Ploris	72,78	1.680,00	4,33
UA-FE-5.1 Progrés	101,67	1.680,00	6,05
UA-FE-5.2 Santa Catalina Thomàs	96,51	1.680,00	5,74
UA-FE-6 Germandat Cristiana	72,90	1.680,00	4,34
UA-FE-8 Cavallets	39,17	1.680,00	2,33
UA-HO-2 Carrer del Talaïot	37,20	1.688,13	2,20
UA-PC-1 Mossèn Tauler	165,01	3.020,41	5,46
UA-PC-6 Glorieta	31,91	3.020,41	1,06
UA-PC-7 Ca'n Gaià	123,55	3.020,41	4,09
Plans especials			
PE-FE-1 Molins	111,28	1.680,00	6,62

b) Rendibilitat del sòl del sector superior al valor cadastral

Es fa una segona comprovació de la viabilitat econòmica del sector a partir de la rendibilitat del sòl. Es tracta de comparar l'aprofitament per m² de sòl aportat computable (VRS) amb l'actual valor cadastral d'aquest segons el preu mig de sòl de l'àrea homogènia on es troba inserit. El valor residual del sòl dels sectors establerts pel Pla general és superior al valor actual en cadascun dels casos.

Sòl Urbà		
	Valor cadastral àrea homogènia	VRS proposat
	Valor del sòl actual (€/m²sòl)	Valor del sòl segons proposta (€/m²sòl)
UA-FE-1 Llebeig	69,48	148,40
UA-FE-2.1 Marian Aguiló	59,13	176,11
UA-FE-2.2 Joan Alcover	71,60	73,92
UA-FE-3 Molí den Ploris	101,26	181,28
UA-FE-5.1 Progrés	151,84	170,08
UA-FE-5.2 Santa Catalina Thomàs	95,30	176,60
UA-FE-6 Germandat Cristiana	84,29	209,18
UA-FE-8 Cavallets	10,07	223,70
UA-HO-2 Carrer del Talaïot	181,02	280,23
UA-PC-1 Mossèn Tauler	188,60	307,81
UA-PC-6 Glorieta	190,45	758,28
UA-PC-7 Ca'n Gaià	156,63	618,49
PE-FE-1 Molins	60,83	67,69

Sòl urbanitzable		
	Valor del sòl actual (€/m²sòl)	Valor del sòl segons proposta (€/m²sòl)
URB-FE-1 Estació etnològica	4,00	89,04
URB-FE-2 Porta Nord	1,62	101,96
URB-FE-3 Camí de Son Prohens	5,02	102,83
URB-FE-4 Puig de Sant Nicolau	4,85	27,63
URB-FE-5 Porta Sud	2,35	130,81
URB-CC-1 Camp de futbol	56,43	107,60
URB-CC-2 C/ Sant Nicolau	14,40	82,43
URB-HO-1 C/ del Talaiot	3,51	232,78

c) Rendibilitat del sòl del sector superior al valor de venda del sòl rural

El tercer mètode consisteix en comparar el valor residual del sòl dels sectors proposats amb el valor de venda del sòl rural.

A partir la *Encuesta de Precios de la Tierra 2019* (Base 2016) publicada pel Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, s'obté el preu mitjà l'any 2019 dels cultius herbacis de secà més guaret de les Illes Balears.

Un cop homogeneïtzat el preu mitjançant un coeficient de localització, es determina que el cost d'adquisició dels terrenys en sòl no urbanitzat és el següent:

$$VSR = 2,0194 \text{ €/m}^2 \cdot 2 = 4,0388 \text{ €/m}^2$$

Com hem vist a través del mètode anterior, el valor del sòl segons la proposta del Pla General és superior a aquest en tots els sectors.

En conclusió, d'acord amb l'anàlisi econòmic de les actuacions de gestió urbanística que el planejament ha fixat en sòl urbà i urbanitzable, es conclou que les mateixes són viables econòmicament.

IV. MESURES PER A LA MOBILITAT SOSTENIBLE

1. INTRODUCCIÓ

1.1. EL CONCEPTE DE LA MOBILITAT

La mobilitat és el “conjunt de desplaçaments que les persones han de fer per motiu laboral, formatiu, sanitari, social, cultural o de lleure, o per qualsevol altre”. Massa sovint, però aquest terme és usat de forma poc clara i es confon amb altres conceptes com transport, trànsit o circulació.

El model de mobilitat existent es basa, en gran mesura, en l'ús del vehicle privat. La tendència dels darrers anys ha estat:

- Un augment dels desplaçaments en vehicle privat.
- Un augment de la distància recorreguda en cotxe.
- Una disminució de l'ocupació mitjana per vehicle.

El transport de mercaderies també presenta una dependència molt gran respecte als modes motoritzats per carretera.

Aquests fets han provocat una presència del vehicle rodat als carrers cada vegada major que ha anat desplaçant i envaint l'espai reservat per als vianants. A més, aquestes activitats generen impactes directes sobre:

- La pèrdua d'espais naturals per les infraestructures de transport.
- L'apropiació de l'espai públic per mitjans de transport motoritzats.
- L'exhauriment de recursos naturals no renovables (petroli) pel gran consum energètic.
- L'empitjorament de la qualitat atmosfèrica, ja que la mobilitat genera una gran emissió de gasos contaminants a l'atmosfera, essent el vehicle motoritzat la principal font emissora.
- L'increment de la generació de residus. La mobilitat cal analitzar-la més enllà de la vida útil del vehicle. Tant en la seva fabricació, com en el seu tractament posterior a la seva vida útil i quan aquesta s'acaba, es generen importants quantitats de residus que, si no són tractats adequadament, poden produir impactes en el medi ambient.

- La salut de les persones. L'emissió de gasos contaminants i la contaminació acústica en són els principals exponents.

CONTINGUT DEL PRESENT APARTAT

Per a desenvolupar el present document cal tenir present que els Plans generals i Plans d'ordenació detallada són instruments d'ordenació urbanística que tenen uns continguts diferents d'un Pla de mobilitat urbana. En efecte:

- D'acord amb l'article 82 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca en sessió de data 16 d'abril de 2015, la memòria del Pla general contindrà les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de l'obligació de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers, si escau, en els termes que prevegin la legislació sectorial i de règim local aplicable. De forma específica, es definiran les mesures a adoptar respecte dels grans centres generadors de mobilitat que es prevegin al Pla.
- D'acord amb l'article 188 de la Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears, els plans de mobilitat urbana sostenible (PMUS) són els instruments que tenen per objecte ordenar i planificar la mobilitat en els entorns urbans. Els hi correspon als ajuntaments elaborar i aprovar el PMUS i adequar les infraestructures dels transports urbans a les necessitats turístiques i residencials que s'hi prevegin.

Els estudis de mobilitat referits al nucli de Felanitx, analitzen la mobilitat quotidiana entesa com el conjunt de desplaçaments que els ciutadans i les ciutadanes realitzen habitualment, amb una periodicitat que no superi la freqüència setmanal. Per a aquests desplaçaments, caminar és part de tots recorreguts que fem, ja que és l'acció d'enllaç en la cadena d'espais i modes de transport col·lectiu en el continu urbà.

El concepte de la mobilitat quotidiana té les seves bases en el que es va definir com mobilitat inclusiva. Des de fa uns anys, la mobilitat inclusiva es va incloure dins de les prioritats polítiques de nombrosos països d'Europa per a referir-se a la dimensió social del transport. És un concepte que va emergir de França i del Regne Unit sota la voluntat de reduir les desigualtats socials causades per una mobilitat que no respon a les necessitats diferenciades de les persones i que, per tant, es troben en risc de quedar excloses de les oportunitats laborals i de socialització.

La facilitat, l'autonomia i la seguretat que les persones necessiten per a accedir als diferents llocs de socialització, fan que la mobilitat quotidiana també tingui un paper crucial en la vitalitat i resiliència del teixit social d'un context urbà. Especialment, per a les dones, les persones amb mobilitat reduïda, els infants i la gent gran, accedir a espais de trobada i convivència prop del seu lloc de residència és determinant pel seu benestar emocional i físic. És així que esdevé de rellevant importància treballar perquè Felanitx:

- Adapti el poble a les necessitats diferencials de les persones que l'habiten i fomenti l'autonomia de tots el col·lectius (infants, gent gran, persones amb diversitat funcional, etc.).
- Estableixi una doble estructura de mobilitat que millori les connexions per a vianants de qualitat, alhora que continuï permetent els desplaçaments en vehicle motoritzat.
- Garanteixi la seguretat de les persones que es mouen a peu.
- Procuri una mobilitat sostenible, entenent estrictament en minimitzar els efectes ambientals derivats de combustibles fòssils, sigui reduint-ne el seu consum o substituint-los per altres tipus d'energia.

El cas de Felanitx no és un cas aïllat i per això cal fer una reflexió global del model de mobilitat del municipi i de la comarca. En aquest document es presenten unes primeres pinzellades.

El present estudi es basa en la diagnosi de com l'estructura viària existent afavoreix o no l'accés als serveis i disposa d'una jerarquització per tal d'oferir espais adequats per a la mobilitat quotidiana als diferents usuaris de la xarxa. El municipi de Felanitx disposa d'equipaments públics que donen un servei, essencialment, a la població del nucli de població, com són els equipaments escolars, sanitaris, culturals, esportius, etc. tant de titularitat pública com privada. En l'actualitat el municipi no compta amb equipaments d'influència supramunicipal, encara que en un futur ho puguin arribar a ser l'edifici de l'antic Sindicat i el nou hospital comarcal, equipaments de titularitat pública que es preveuen en el Pla general i en els plans d'ordenació detallada i que, probablement generaran un flux de persones vingudes d'altres municipis que haurà d'estudiar-se.

3. XARXES DE MOBILITAT

3.1. XARXA PEATONAL

ACCÉS ALS EQUIPAMENTS DE CARÀCTER LOCAL

Entre els equipaments de caràcter local es distingeixen els següents grups (s'han afegit els equipaments que, tot i ubicar-se en sòl rústic, donen servei al nucli en qüestió indicant-ne la volta):

Equipaments docents	Equipaments culturals	Equipaments sanitaris	Equipaments esportius
- CEIP Migjorn (volta 4)	- Centre Parroquial de Cas Concos - Centre Cívic Es Carritxó	- Centre de Salut de Cas Concos	- Camp de futbol Cas Concos (volta 4)
		Equipaments assistencials	Equipaments infraestructura
		- Centre tercera edat Cas Concos	- Cementiri de Cas Concos (volta 3)

ACCÉS L'EQUIPAMENT DOCENTS DE CAS CONCOS

L'escola pública de Cas Concos CEIP Migjorn s'ubica al número 124 de la C-714, la carretera de Santanyí, al sud del nucli urbà de Cas Concos. La carretera és un dels principals accessos al nucli i té una alta intensitat d'ús. Els 300 metres de carretera fins a arribar a l'escola disposen d'una petita vorera sense arbrat ni il·luminació i d'alguns reductors de velocitat a la via.

ACCÉS L'EQUIPAMENT ESPORTIU DE CAS CONCOS

El camp de futbol de Cas Concos s'ubica al el carrer d'es Puig s/n, just al límit del nord del sòl urbà del nucli. Tot i trobar-se en sòl rústic, té un accés per la via urbana.

3.2. XARXA CICLISTA

La bicicleta a Felanitx no és un mitjà de transport que disposi de gaires facilitats. No existeix cap carril bici als nuclis de Cas Concos o Es Carritxó.

3.3. XARXA DE TRANSPORT PÚBLIC

Les línies de transport públic actives actualment al municipi de Felanitx són competència del Consorci de Transports de Mallorca, l'organisme públic que exerceix les competències en matèria de ordenació i gestió del transport públic interurbà a l'illa de Mallorca a través de la marca TIB (Transports de les Illes Balears).

Els nuclis de Cas Concos i Es Carritxó estan connectats amb el nucli de Felanitx i Cala d'Or amb la línia 514.

No existeix cap servei municipal de transport.

3.4. APARCAMENTS PÚBLICS

Cas Concos disposa d'un aparcament públic provisional d'aproximadament unes 10 places a la Plaça de l'Església mentre no es construeixi el parc.

3.5. MESURES DE MILLORA PROPOSADES

En el plànol *Estudi mobilitat de Cas Concos i Es Carritxó* s'ha grafiat una proposta de xarxa dels recorreguts a peu i en bicicleta per accedir a la major part dels equipaments, i en el que també es reflecteix que aquells itineraris serveixen per accedir als principals espais lliures públics, en base a la proposta d'estructura urbana plantejada en el Pla general i explicada en el punt 4 d'aquest mateix document.

Les principals propostes per a la millora de la mobilitat al nucli de Cas Concos es realitzen mitjançant diferents actuacions urbanístiques:

- URBLE-CC-1. Camp de futbol. Tot i que la trama urbana d'aquesta zona ja està parcialment executada, aquest sector de sòl urbanitzable millorarà les condicions d'accessibilitat de l'equipament esportiu, a més de proporcionar un nou espai d'equipament i de zones verdes.
- UA-CC-02. Connexió del carrer de Caveia entre el carrer Metge Obrador i el carrer Sant Nicolau. Es tracta d'una actuació senzilla per acabar de consolidar la trama existent.

Al nucli d'Es Carritxó es proposa una actuació de millora a la carretera principal, mitjançant la delimitació d'un pla especial PE-EC-01 amb l'objectiu de millorar i eixamplar les voreres i intervenint en la senyalització i amb un canvi de paviment, per fer reduir la velocitat dels cotxes que el travessen.

Pel que fa a la millora del paisatge urbà, cal una reflexió més enllà de la planificació urbanística dels carrers i dels eixos verds mitjançant la redacció d'un *Pla director de l'espai públic* que impulsi la dotació d'arbrat al carrer i l'ampliació de voreres en carrers, entre d'altres intervencions.

V. RESUM EXECUTIU

El Pla general de Felanitx és un document únic per a la totalitat del municipi, i les modificacions que es proposen en el Pla general en relació al planejament vigent, s'han justificat i motivat en funció de les temàtiques tractades en aquest document entenent la seva determinació estructural deixant que els diferents plans d'ordenació detallada que es tramiten en simultaneïtat defineixin el detall.

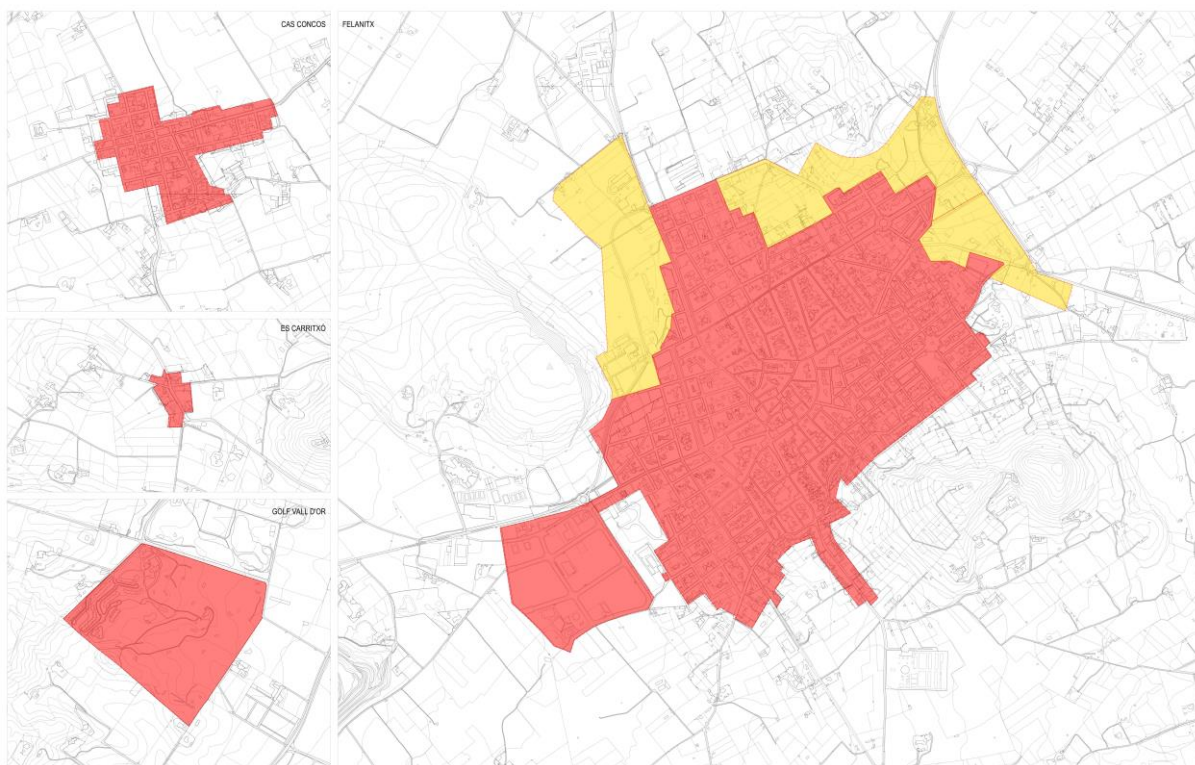
Es relacionen a continuació els principals canvis introduïts en els diferents nuclis que componen el municipi de Felanitx. L'estructura d'aquest apartat cal llegir-la en primer lloc en el format del conjunt del municipi i posteriorment de forma ja més permenoritzada per cada nucli tal i com es regularà posteriorment en els Plans d'Ordenació Detallada.

1. CANVIS EN LA CLASSIFICACIÓ I EN L'ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA

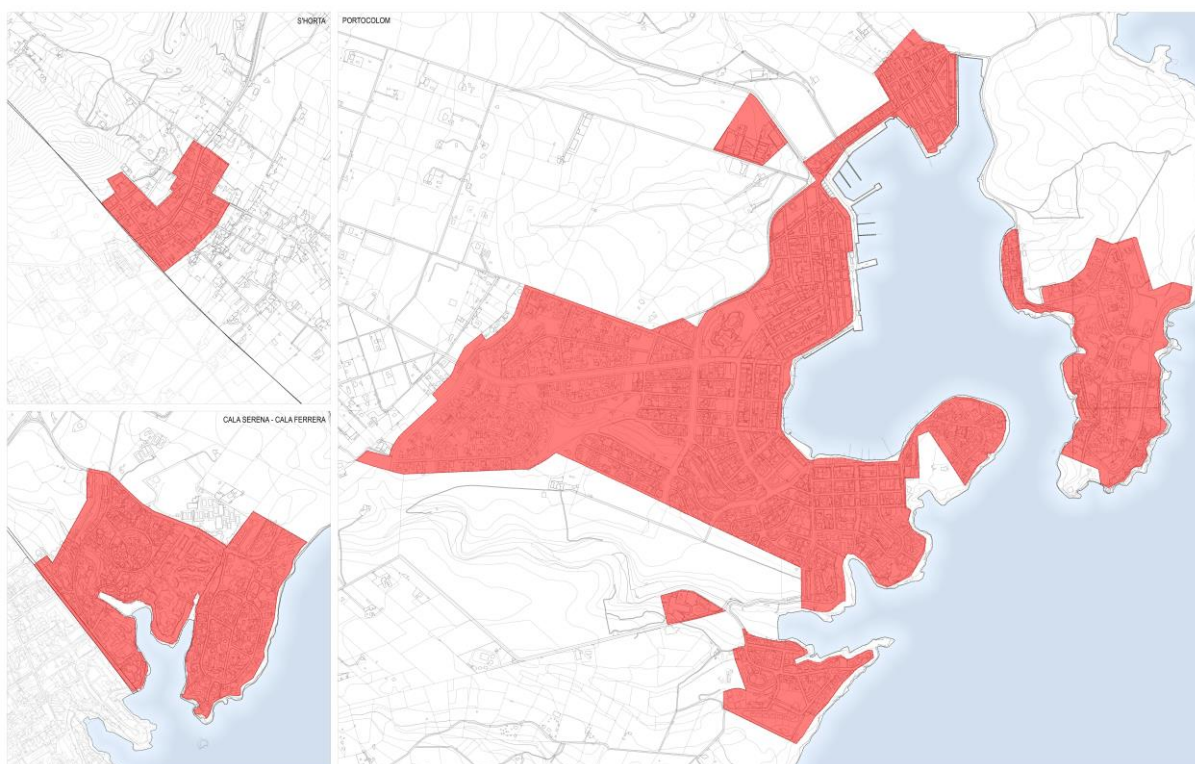
El Pla general del municipi de Felanitx presenta una sèrie de modificacions que es fonamenten en la diagnosi i criteris estructurants dels territoris que s'han desenvolupat. En primer lloc, els canvis més significatius fan referència a la classificació del sòl ja que es redueixen 12,8 ha de sòl urbanitzable, principalment ubicades al nucli de Felanitx.

Tipologia de sòl	PGOU-69		PG-21	
	Superfície (ha)	Superfície (%)	Superfície (ha)	Superfície (%)
Sòl urbà	410,5	2,4	413,7	2,4
Sòl urbanitzable	44,4	0,3	31,6	0,3
Sòl rústic	16.518,2	97,3	16.527,8	97,3
TOTAL	16.973,1	100	16.973,1	100

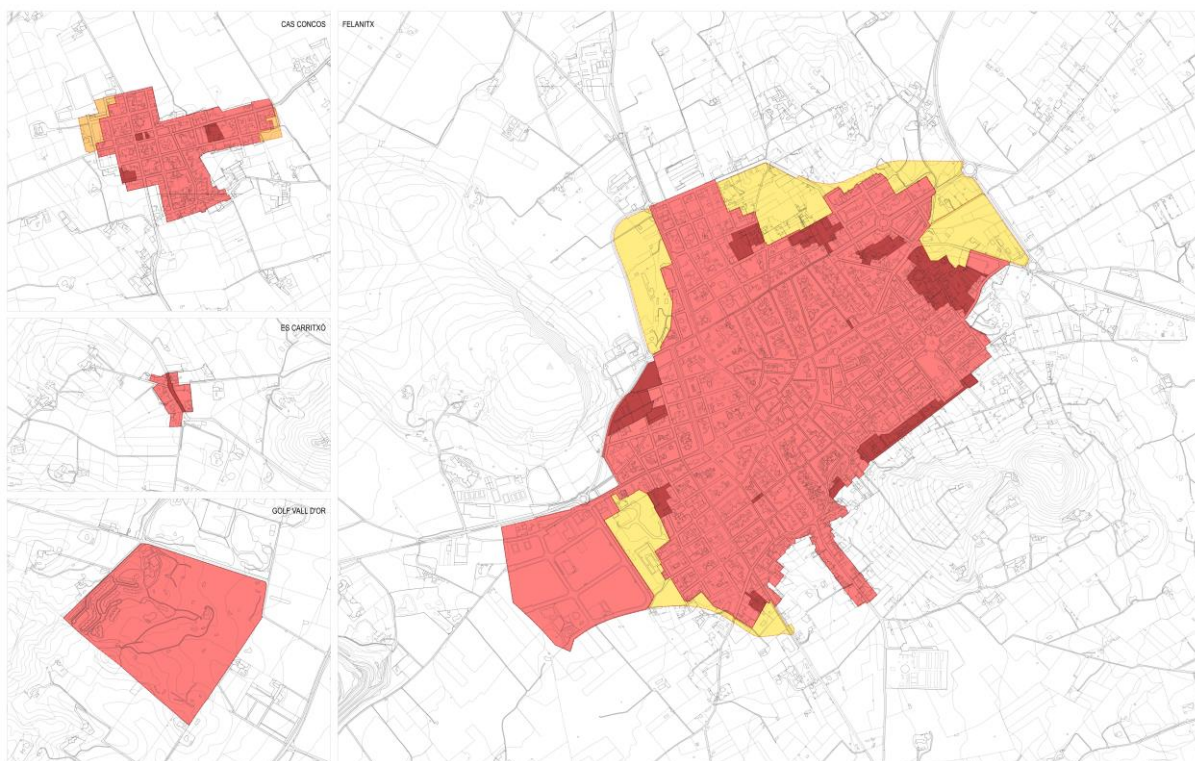
En el planejament vigent, els sòls urbanitzables són de caràcter extensiu i s'ubiquen exclusivament en el nucli de Felanitx, principalment en la zona nord i ponent. Els urbanitzables del planejament vigent són de caràcter extensiu de la trama. En la proposta d'aquest Pla, els urbanitzables proposats es distribueixen a més del nucli de Felanitx, també a Cas Concos i a S'Horta. Tots ells tenen com a finalitat principal dur a terme el completament de la trama urbana existent.



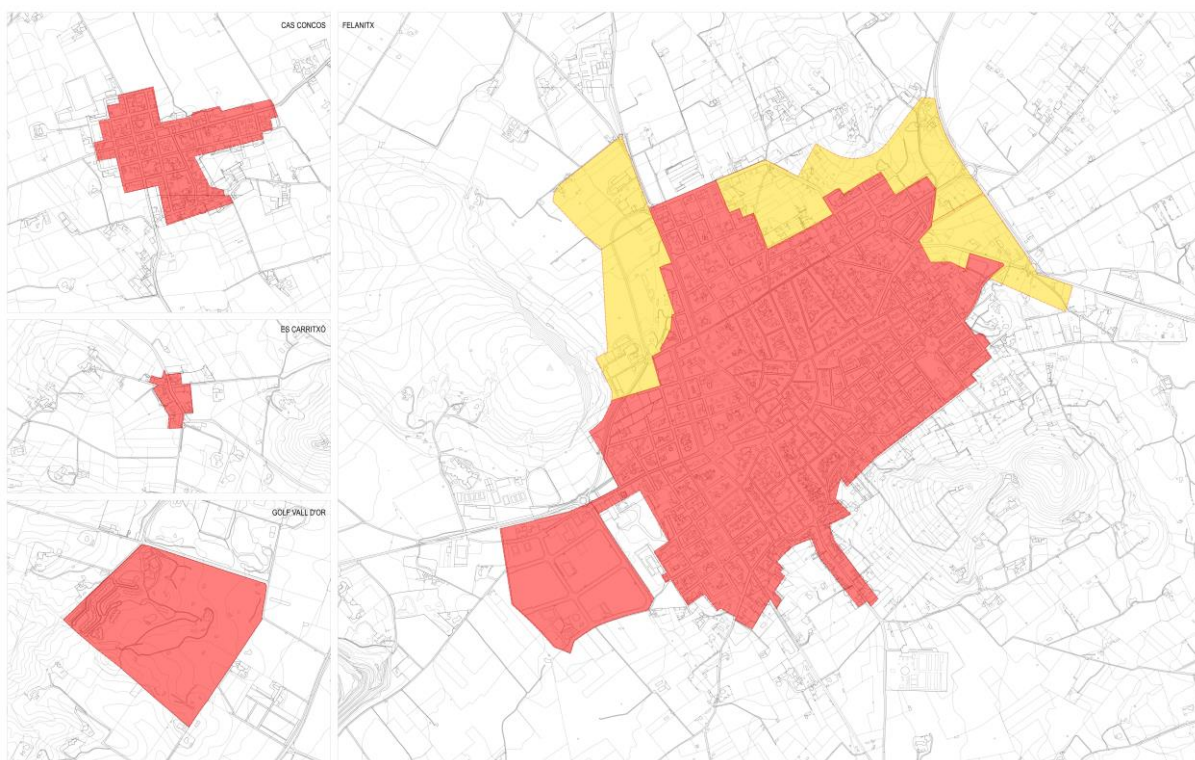
Classificació del sòl del planejament vigent (PGOU-69) dels nuclis de Felanitx, Cas Concos, Es Carritxó i Golf



Classificació del sòl del planejament vigent (PGOU-69) dels nuclis de Portocolom, S'Horta, Cala Ferrera i Cala Serena



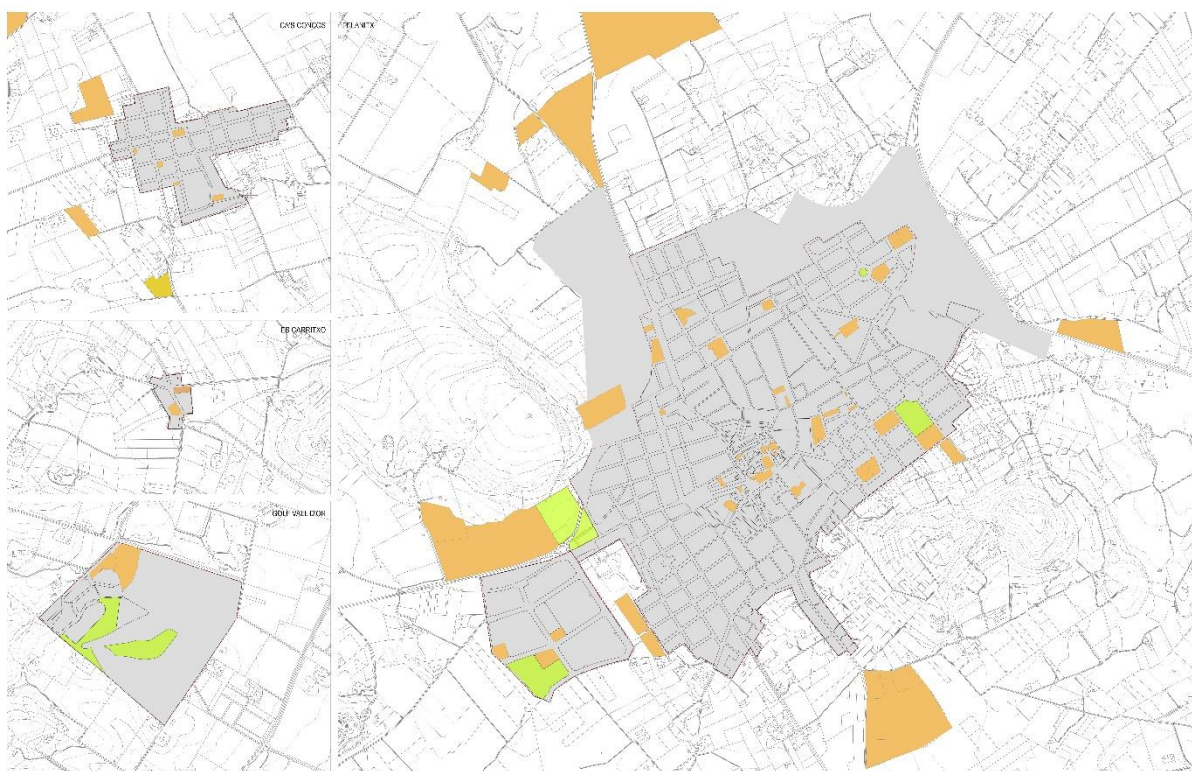
Classificació del sòl del planejament proposat (PG-21) dels nuclis de Felanitx, Cas Concos, Es Carritxó i Golf



Classificació del sòl del planejament proposat (PG-21) dels nuclis de Portocolom, S'Horta, Cala Ferrera i Cala Serena

En segon lloc, les modificacions en sòl urbà i urbanitzable pel que fa a l'estructura general i orgànica del territori també existeixen algunes modificacions entre el planejament vigent i el planejament proposat:

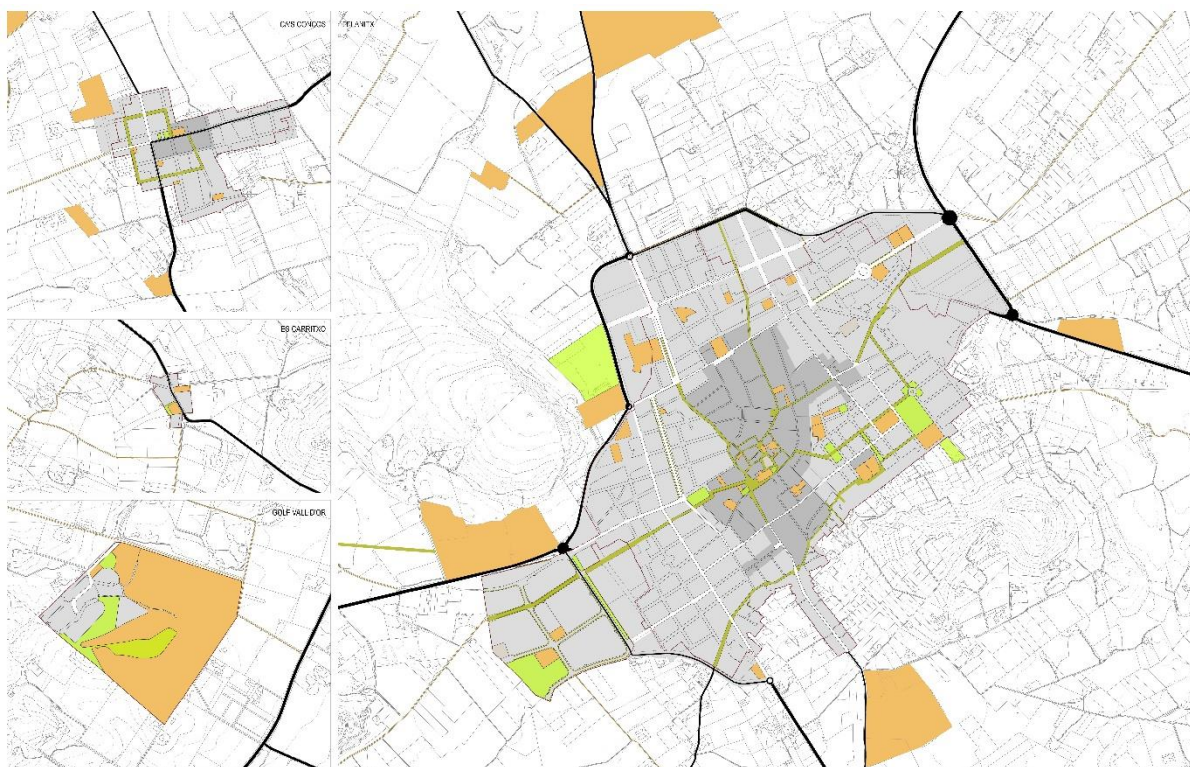
- Sistemes per la mobilitat. El nou Pla defineix una jerarquia en el sistema viari inexistent en el planejament vigent on s'hi diferencien les vies territorials (connexions de carretera principals entre nuclis), carrers urbans estructurants (vies urbanes amb vocació connectora), carrers urbans de prioritat de vianants (carrers on s'asseguri un itinerari verd i accessible per a vianants, que pot ser compartit o no amb els vehicles motoritzats) i camins de primer ordre (de caire rural).
- Sistemes generals d'equipaments. En el cas del nou Pla, no pateixen modificacions significatives més que els equipaments que queden en nous sòls urbanitzables (S'escola Es Lledoner amb el seu poliesportiu adjunt i el nou solar per a un centre docent adquirit per l'Ajuntament a carrer de Manacor) s'han tret del llistat de sistemes en sòl rústic a l'espera d'incloure els equipaments baix l'ordenació que indiqui els plans parcials pertinents
- Sistemes generals d'espais lliures. Les modificacions en aquest cas, també són menors. Les més significatives són al nucli de Felanitx pel que fa a l'eliminació dels solars entre la pista d'atletisme (el nou hospital) i el sòl urbà que no són propietat municipal i requerien de fortes inversions per a la seva adquisició i en canvi s'ha inclòs en el nou Pla un sistema general d'espai lliure per sistema adscrit a un dels urbanitzables.



Estructura general i orgànica del territori del planejament vigent (PGOU-69) dels nuclis de Felanitx, Cas Concos, Es Carritxó i Golf



Estructura general i orgànica del territori del planejament vigent (PGOU-69) dels nuclis de Portocolom, S'Horta, Cala Ferrera i Cala Serena



Estructura general i orgànica del territori del planejament proposat (PG-21) dels nuclis de Felanitx, Cas Concos, Es Carritxó i Golf



Estructura general i orgànica del territori del planejament proposat (PG-21) dels nuclis de Portocolom, S'Horta, Cala Ferrera i Cala Serena

3. RELACIÓ DE CANVIS

Tot i que la documentació del Pla general ha de ser entesa en la seva determinació estructural deixant que els diferents plans d'ordenació detallada que es tramiten en simultaneïtat defineixin el detall, per tal de poder desenvolupar el Resum executiu de les modificacions s'han hagut d'incloure determinacions que es recullen en cada un dels plans d'ordenació detallada.

Per tal de facilitar la identificació de les modificacions, per a cada nucli s'ha estructurat la informació en tres grans apartats:

- Sistema viari
- Zonificacions i
- Creixement.

En relació a les fitxes de planejament i gestió de les unitats d'actuació urbanística en sòl urbà i dels sectors urbanitzables directament ordenats pel Pla general, indicar que s'han assenyalat les determinacions fixades pel Pla territorial insular de Mallorca (PTIM), la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'illa de Mallorca (RLOUS):

- Norma 9 PTIM.
 - Previsió del 20% de la superfície de nou sòl de creixement destina a ús residencial, turístic o mixt.
 - Densitat màxima: 120 hab/ha zona no turístiques i 60 hab/ha en zones turístiques.
- Article 79 RLOUS. En el sòl urbà i en el sòl urbanitzable directament ordenat el planejament no pot fixar

una densitat global màxima superior a de 75 hab/ha o la més restrictiva que determini el PTIM.

- Article 41 LOUS:

- Reserva del sòl corresponent al 10% de l'edificabilitat residencial en els àmbits de transformació en sòl urbà per habitatges de protecció pública.
- Reserva del sòl corresponent al 30% de l'edificabilitat residencial per als sectors de sòl urbanitzable per habitatges de protecció pública, amb algunes excepcions:
 - en algunes zones turístiques;
 - que el 50% de la superfície àmbit es destini a dotacions públiques; i
 - àmbits d'actuació residencial que no superin les 20 unitats d'habitatges.

- Article 93 RLOUS. Determinacions sobre reserves de sòl per a sistemes urbanístics

- Reserva d'espais lliures públics:

10% superfície / 20 m² per habitatge / 20 m² per 100 m² sostre residencial.

10% superfície / 7 m² per plaça turística.

- Reserva d'equipaments públics:

21 m² de sòl per habitatge / 21 m² per 100 m² sostre residencial.

7 m² de sòl per plaça turística.

Totes les actuacions del Pla general respecten aquest article del RLOUS.

- Article 68 RLOUS. Determinacions estructurals relatives a l'aprofitament urbanístic dels àmbits o sectors

Determinació de l'aprofitament urbanístic dels àmbits i sectors

El càlcul de l'aprofitament urbanístic s'ha determinat en funció de les intensitats, derivades de la tipologia i densitat aplicada i els usos globals assenyalats als terrenys no destinats a vials, parcs i jardins públics i altres dotacions d'interès general, homogeneïtzats segons els seus valors relatius.

Per a la homogeneïtzació s'han aplicat dos coeficients:

CAS CONCOS I ES CARRITXÓ

Xarxa viària:

- Incorporació de la trama, la vialitat i les actuals seccions de carrer per tal de fer coincidir la planimetria de PG amb la realitat.
- Reestructuració, simplificació i millora de la gestió de la circulació rodada mitjançant la definició d'una jerarquia viària doble establint noves continuïtats per a vianants permetent esponjar i millorar l'accés al centre.
- A Cas Concos es preveu la consolidació de la trama viària existent en la zona del camp de futbol, al nord oest del nucli.
- A Cas Concos es preveu la connexió del carrer de Caveia entre el carrer Metge Obrador i el carrer Sant

Nicolau per acabar de consolidar la trama urbana existent.

- A Es Carritxó es preveu una actuació de millora a la carretera principal per tal de millorar i eixamplar les voreres i intervenint en la senyalització i amb un canvi de paviment per fer reduir la velocitat dels cotxes que travessen el petit nucli.

Zonificació:

- Reordenació i redefinició de les àrees homogènies i qualificacions urbanístiques.
- Revisió de les alçades permeses per corregir els actuals impactes negatius sobre el paisatge urbà, atenent a la realitat edificada a fi de mantenir al màxim el paisatge urbà tradicional.
- Revisió de les fondàries edificables permeses per assegurar l'habitabilitat de les edificacions que s'hi construeixen així com per assegurar un mínim d'espai permeable i verd a l'interior de les illetes.
- Ajust dels paràmetres urbanístics a la tipològica edificatòria existent que s'ajusten a la població real i al nombre d'habitatges permesos en cada zona.
- Incorporació dels equipaments existents a l'ordenació amb la seva qualificació pertinent.
- Implantació d'una estratègia de conversió en zona de vianants, restauració, ampliació de voreres, soterrament de xarxes de subministrament i desenvolupament de parcel·les en posicions estratègiques.
- Delimitació de dos sòls urbanitzables directament ordenats pel pla d'ordenació detallada al nucli de Cas Concos per tal de completar la trama viària i donar serveis a les illetes que ja són residencials.

Creixement:

A Cas Concos es planteja la consolidació de la trama urbana de carrers i consolidacions existents contigües al sòl urbà, mitjançant la creació de diverses unitats d'execució que garanteixin la correcta execució dels carrers i el re-equipament mínim de la població.

A Es Carritxó, es manté la delimitació del sòl urbà aprovada el 1995, ampliant-la amb part de la parcel·la de titularitat municipal destinada a equipaments i espai lliure públic.

Àmbits en sòl urbanitzable:

URBLE-CC-1		Sector Camp de futbol	11.478 m²
Normes PGOU-69	Objectius Pla general		
Sòl rústic, AT-C.	a) Completar i ordenar de la trama urbana existent i desenvolupar-hi els terrenys destinats a acollir usos residencials. b) Garantir la cessió de les dotacions que donin compliment als deures definits a l'article 30.2.b de la LUIB, ordenant unes peces de sòl destinades a espais lliures i a equipaments situades en la part més propera del camp de futbol existent.		
URBLE-CC-2		Sector Carrer de Sant Nicolau	3.930 m²
Normes PGOU-69	Objectius Pla general		
Sòl rústic, AT-C.	a) Completar i ordenar de la trama urbana existent per tal de donar continuïtat al carrer de Sant Nicolau i acabar de tancar l'ileta existent creant un nou carrer que enllaci amb el carrer Metge orbador i desenvolupar-hi els terrenys destinats a acollir usos residencials. b) Garantir la cessió de les dotacions que donin compliment als deures definits a l'article 30.2.b de la LUIB, ordenant unes peces de sòl destinades a espais lliures i a equipaments situades en la part amb més contacte amb el sòl rústic, per tal de crear un espai de vora de qualitat pel nucli.		

Àmbits en sòl urbà:

UA CC-01	Unitat d'actuació Carrer Gregori el Gran	2.109 m²
Objectius Pla general		ACU
a) Completar la urbanització dels terrenys inclosos dins el seu àmbit al tenir aquests la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada, als efectes del que determina la DT 11a de la LUIB.		
b) Completar la urbanització del carrer d'en Guillem Caldentell i del carrer de Sant Gregori el Gran.		
UA CC-02	Unitat d'actuació Carrer Sa Caveia	2.986 m²
Objectius Pla general		ACU
a) Completar la urbanització dels terrenys inclosos dins el seu àmbit al tenir aquests la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada, als efectes del que determina la DT 11a de la LUIB.		
b) Completar la urbanització del carrer sa Caveia, entre el carrer del Metge Obrador i el carrer de Sant Nicolau.		
AA CC-01	Actuació aïllada Zona verda I	516 m²
Objectius Pla general		AA
Obtenció i urbanització de la zona verda I de Cas Concos, entre el carrer Vicari Monts i la plaça de l'Església.		
AA CC-02	Actuació aïllada Zona verda II	226 m²
Objectius Pla general		AA
Obtenció i urbanització de la zona verda II de Cas Concos, entre el carrer Vicari Monts i la plaça de l'Església.		

COMPOSICIÓ DEL PLE DURANT LA REDACCIÓ DELS DOCUMENTS DEL PLA GENERAL PER A L'APROVACIÓ INICIAL

Grup municipal El Pi - Proposta per les Illes Balears:

Jaume Montserrat Vaquer
Melania Mesquida Tran

Grup municipal Partit Popular

Catalina Soler Torres
Pedro Acosta Duran
Sebastià Adrover Palmer,
Rafael Rubio Ferrer
Marta Cano Roig
.....

Grup municipal Bloc per Felanitx - APIB

Miquel Lluís Mestre Mestre
Maria Mesquida Artigues
Pau Massutí Ballester

Grup municipal Partit Socialista de les Illes Balears

Francisco Duarte Barceló
María Gracia González López
Damiana Massutí Gómez

Grup municipal Unidas Podemos - Unides Podem

.....

Grup municipal Vox - Balears

Maria Vidal Bennàsar

Regidor no adscrit

Juan Aznar Hernández

EQUIP REDACTOR**UTE PGOU FELANITX****JORNET LLOP PASTOR SLP**

Sebastià Jornet i Forner

arquitecte, director del Pla

Joan Enric Pastor

arquitecte

Gabriel Jubete i Andreu

arquitecte coordinador del Pla

Josep Cullell Maynou

arquitecte, especialista en valoracions

Clara Grenzner Matheu

arquitecta

Miriam Ruiz López

arquitecta

Maria Remei Ferrer Bosch

arquitecta

GABINET D'ANÀLISI AMBIENTAL I TERRITORIAL SL

Aina Soler Crespí

arquitecta

Alejandro Pílares García

geògraf

Francisca Balle Llabrés

ambientòloga

COL·LABORADORS

Maria Gómez Llabrés

arquitecta urbanista

Neus Fontrodona Turró

llicenciada en Dret

Eugènia Mir Barceló

llicenciada en Dret

Neus Ramis Seguí

especialista en participació ciutadana

AJUNTAMENT DE FELANITX

Margalida Gelabert

arquitecta

Miquel Vidal

geògraf

Felanitx, juny 2021