Diligencia del Secretari Joan Garcia Cortès per fer constar que aquest document ha estat aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Felanitx de dia 27/9/2021

PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA DE

S'HORTA I GOLF VALL D'OR

05 FITXES DE PLANEJAMENT I GESTIÓ

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. MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA

07. ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC

08. CATÀLEG D'ELEMENTS I ESPAIS PROTEGITS

ACTUACIONS DE NOVA URBANITZACIÓ. SECTORS DIRECTAMENT ORDENATS PEL POD DE S'HORTA 3
Sector Carrer del Talaiot Codi: URBLE-HO-1 5
UNITATS D'ACTUACIÓ DE RENOVACIÓ URBANA DEL POD DE S'HORTA 9
Unitat d'actuació Carrer del Talaiot Codi: UA H-02 11
UNITATS D'ACTUACIÓ DE COMPLETAMENT URBÀ DEL POD DE S'HORTA 15
Unitat d'actuació Carrer Llevant Codi: UA H-01 17

ACTUACIONS DE NOVA URBANITZACIÓ. SECTORS DIRECTAMENT ORDENATS PEL POD DE S'HORTA

Sector Carrer del Talaiot **Codi: URBLE-HO-1**

1. Àmbit:

a) Inclou el sòl situat al nord-oest del nucli de S'Horta, entre el carrer Puig i el de Sa Rectoria. La seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POD.

b) La superfície de l'àmbit d'aquest sector de sòl urbanitzable directament ordenat pel POD és de 8.661 m². Inclou 1.002 m² de sòl de domini públic, no computable.

2. Objectius:

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 una peça de sòl situada en el centre del sector destinada a sistema general d'espais lliures.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Les superfícies i els percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes d'aquest sector de sòl urbanitzable directament ordenat pel POD de s'Horta - Golf són les següents:

Estructura de la propietat			
Sòl públic no computable	1.002	11,57%	
Sòl computable	7.659	88,43%	
Sistemes generals	**3.297**	**38,07%**	
Sistema de comunicacions, codi CI			
Sistema d'equipaments i serveis tècnics, codi EQ			
Sistema d'espais lliures, codi EL	3.297	38,07%	
Sistemes locals	**1.466**	**16,92%**	
Sistema de comunicacions, codi CI	1.466	16,92%	
Sistema d'equipaments i serveis tècnics, codi EQ			
Sistema d'espais lliures, codi EL			
Sistema de serveis urbans i infraestructures, codi SE			

Per la reduïda dimensió d'aquest sector i com que més de la meitat de la superfície bruta de l'àmbit es destina a usos dotacionals, les cessions definides substituiran les que, amb caràcter general, fixa la normativa per als sòl urbanitzables segons l'article 42.2.c.ii de la LUIB.

En aplicació de l'article 29 de la LUIB, als deures de cessió del sòl reservat per als sistemes urbanístics, caldrà afegir la cessió del sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic.

b) Les superfícies i els percentatges de sòl lucratiu d'aquest sector de sòl urbanitzable directament ordenat pel POD de Cas Concos - Es Carritxó són les següents:

Sòl lucratiu. Zones:	**3.898**	**45,01%**	
Nucli antic, codi RE_NA			
Residencial intensiva plurifamiliar, codi RE_IP	3.898	45,01%	
Residencial intensiva unifamiliar, codi RE_IU			
Residencial extensiva plurifamiliar, codi RE_EP			
Residencial extensiva unifamiliar, codi RE_EU			
Activitat terciària, codi TE			
Activitat turística, codi TU			
Activitat industrial, codi IN			
Equipament privats, codi EQ_P			

c) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública: S'exonera al sector d'efectuar la reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública d'acord amb l'article 73.8.b) del RLOUS, ja que més del 50% de la superfície de l'àmbit d'actuació es destina a dotacions públiques.

d) Usos i aprofitament lucratiu del sector:

Ús global predominant:	Residencial
Usos compatibles:	Terciari. Dotacional
Usos incompatibles:	Industrial

El sòl lucratiu s'ordenarà segons la zona següent:

- Residencial intensiva plurifamiliar de s'Horta, codi RE_IP_H

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POD. Les seves condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POD.

Aprofitament lucratiu:	**8.098**		**m²/m²**
Nucli antic, codi RE_NA			
Residencial intensiva plurifamiliar, codi RE_IP	8.098	**m²st**	2,08
Residencial intensiva unifamiliar, codi RE_IU			
Residencial extensiva plurifamiliar, codi RE_EP			
Residencial extensiva unifamiliar, codi RE_EU			
Activitat terciària, codi TE			
Activitat turística, codi TU			
Activitat industrial, codi IN			
Equipament privats, codi EQ_P			
Índex d'edificabilitat bruta total (màxim)	**1,06**	**m²st/m²sl**	
Índex d'edificabilitat residencial bruta	0,85	m²st/m²sl	
Índex d'edificabilitat bruta activitat (mínim)	0,21	m²st/m²sl	
Índex d'edificabilitat neta	**2,08**	**m²st/m²sl**	
	Sostre (m²st)	**ceficient (ua/m²st)**	**ua**
Edificabilitat total màxima	**8.098**	**0,92**	**7.452**
Edificabilitat activitat mínima	1.620	0,60	973
Edificabilitat residencial lliure màxima	6.479	1,00	6.479
Edificabilitat HPO mínima		0,78	
Índex d'aprofitament urbanístic brut (ua/m²)			**0,86**

e) Habitatges i població:

Sostre habitatge HPO		**m²st**	
Sostre residencial lliure	**6.479**	**m²st**	100,00%
Número màxim d'habitatges	35	hbtg	100,00%
Capacitat màxima de població	**88**	**habitants**	
Densitat màxima de població	101	habitants/ha	
Densitat (hbtg/ha)	40,00	hbtg/ha	
Dimensió mitjana habitatge	185,10	m^2/hbtg	

f) Criteris de disseny dels espais públics:

- El disseny de l'espai públic garantirà l'accessibilitat universal, d'acord amb la llei 8/2017, i inclourà la perspectiva de gènere i la diversitat generacional, entre d'altres, per a fomentar un ús inclusiu de l'espai lliure.
- L'enjardinament dels espais lliures s'haurà de fer, principalment, amb vegetació local afavorint aquelles espècies que requereixen d'un consum d'aigua baix o moderat.
- L'amplària dels carrers està definida en els plànols d'ordenació del sòl urbà, sèrie PO-SU, a escala 1:1.000. Tots els vials hauran de tenir arbrat com a mínim en una vorera, excepte els vials d'amplada inferior a 6 metres. Els vials d'amplada superior a 12 metres hauran de tenir arbrat en ambdues voreres.
- Tots els paviments hauran de ser, en la mesura del possible, drenants, afavorint l'absorció de l'aigua de la pluja en el terreny.
- Durant les fases d'execució es triarà la maquinària i equips adequats que disposin de sistemes silenciadors i amb nivells baixos de renou i emissions de gasos.

g) Reserva de places d'aparcament: A partir del sostre màxim del sector es requereix un mínim de 40 places d'aparcament, de les quals se'n preveuen la meitat (20 places) annexes a la xarxa viària. El 50% restant de les places d'aparcament requerides se situaran a l'interior de les parcel·les privades, en compliment de l'article 80.1 del RLOUS, o aquells altres que els substitueixin.

4. Condicions de gestió i execució:

a) Per a aquesta actuació de nova urbanització es preveu una única unitat d'actuació que s'executarà mitjançant el sistema de reparcel·lació en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en l'article 75 de la LUIB, ja sigui per compensació o cooperació. El projecte de reparcel·lació haurà de donar compliment al que estableix l'article 80 de la LUIB.

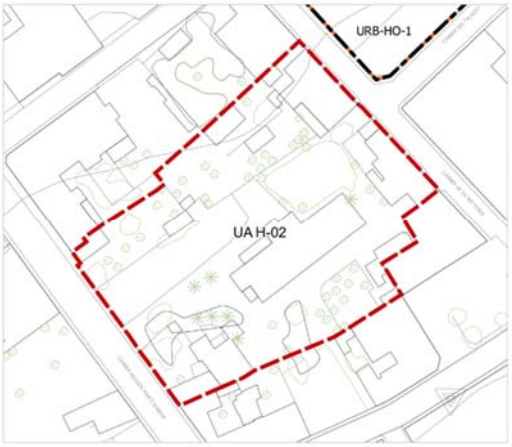
b) Per a l'execució material d'aquesta actuació de transformació urbanística caldrà la redacció i aprovació del corresponent projecte d'urbanització, que haurà de donar compliment amb allò que estableix l'article 72 de la LUIB.

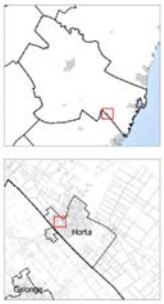
c) Les persones propietàries incloses dins d'aquest sector de sòl urbanitzable directament ordenat tenen els drets i els deures que es determinen en l'article 30 de la LUIB.

d) A l'apartat 7. Programa d'actuacions de l'Estudi econòmic i financer del Pla general de Felanitx es preveu l'execució d'aquesta actuació de nova urbanització dins del segon quadrienni.

UNITATS D'ACTUACIÓ DE RENOVACIÓ URBANA DEL POD DE S'HORTA

Unitat d'actuació Carrer del Talaiot **Codi: UA H-02**





4.284,02 m²

1. Àmbit:

a) Inclou el sòl situat al nord del nucli de s'Horta, entre el carrer Alacant, el carrer de Mossèn M Sur, el carrer de Felanitx i el carrer de sa Rectoria.

b) La superfície de la unitat d'actuació és de 4.284 m².

2. Objectius:

a) Transformar la situació actual d'aquest espai urbà, mitjançant l'establiment d'una ordenació coherent amb el seu entorn i dotada dels serveis urbanístics necessaris.

b) Garantir la cessió i la urbanització dels vials necessaris i la cessió d'una peça de sòl destinada a equipaments locals.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Les superfícies i els percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i els percentatge de sòl lucratiu d'aquesta unitat d'actuació són les següents:

Sistemes generals			
Sistema de comunicacions, codi CI			
Sistema d'equipaments i serveis tècnics, codi EQ			
Sistema d'espais lliures, codi EL			
Sistemes locals	**1.337**	**31,21%**	
Sistema de comunicacions, codi CI	498	11,64%	
Sistema d'equipaments i serveis tècnics, codi EQ			
Sistema d'espais lliures, codi EL	839	19,57%	
Sistema de serveis urbans i infraestructures, codi SE			
Sòl lucratiu. Zones:	**2.947**	**68,79%**	
Nucli antic, codi RE_NA	1.365	31,85%	
Residencial intensiva plurifamiliar, codi RE_IP	1.582	36,94%	
Residencial intensiva unifamiliar, codi RE_IU			
Residencial extensiva plurifamiliar, codi RE_EP			
Residencial extensiva unifamiliar, codi RE_EU			
Activitat terciària, codi TE			
Activitat turística, codi TU			
Activitat industrial, codi IN			
Equipament privats, codi EQ_P			

En aplicació de l'article 29 de la LUIB, als deures de cessió del sòl reservat per als sistemes urbanístics, caldrà afegir la cessió del sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic.

b) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública:

D'acord amb la LUIB i amb la Memòria social del Pla general de Felanitx a aquesta actuació de nova urbanització li correspon reservar el sòl corresponent al 30% de l'edificabilitat residencial prevista per tal de destinar-lo a la construcció d'habitatges de protecció pública. El projecte de reparcel·lació establirà la seva localització concreta, en base a una optimització de les tipologies residencials previstes.

L'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar l'edificació d'aquests habitatges en un termini màxim de dos anys des de la finalització de les obres d'urbanització de l'àmbit i finalitzar-los en un màxim de dos anys de l'inici dela seva construcció.

c) Usos i aprofitament lucratiu de l'àmbit:

Ús global predominant:	Residencial
Usos compatibles:	Terciari. Dotacional
Usos incompatibles:	Industrial

El sòl lucratiu s'ordenarà segons les zones següents:

- Residencial intensiva plurifamiliar de Felanitx, codi RE_IP_F
- Residencial nucli antic de Felanitx, codi RE_NA_F

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POD. Les seves condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POD.

Aprofitament lucratiu:	**6.448**		**Index (m²/m²)**
Nucli antic, codi RE_NA	2.534	m²st	1,86
Residencial intensiva plurifamiliar, codi RE_IP	3.914	m²st	2,47
Residencial intensiva unifamiliar, codi RE_IU			
Residencial extensiva plurifamiliar, codi RE_EP			
Residencial extensiva unifamiliar, codi RE_EU			
Activitat terciària, codi TE			
Activitat turística, codi TU			
Activitat industrial, codi IN			
Equipament privats, codi EQ_P			
Índex d'edificabilitat bruta total	**1,51**	**m²st/m²sl**	
Índex d'edificabilitat residencial bruta	1,20	m²st/m²sl	
Índex d'edificabilitat bruta activitat (mínim)	0,30	m²st/m²sl	
Índex d'edificabilitat neta	**2,19**	**m²st/m²sl**	
	Sostre (m²st)	**ceficient (ua/m²st)**	**ua**
Edificabilitat total màxima	**6.448**	**0,87**	5.601
Edificabilitat activitat mínima	1.290	0,60	775
Edificabilitat residencial lliure màxima	3.611	1,00	3.611
Edificabilitat HPO mínima	1.548	0,78	1.215
Índex d'aprofitament urbanístic brut (ua/m²)		**1,31**	

d) Habitatges i població:

Sostre habitatge HPO	1.548	m²st	30,00%
Sostre residencial lliure	3.611	m²st	70,00%
Número màxim d'habitatges	**39**	**hbtg**	
Capacitat màxima de població	**98**	**habitants**	
Densitat màxima de població	228	habitants/ha	
Densitat (hbtg/ha)	91,04	hbtg/ha	
Dimensió mitjana habitatge	132,27	m²/hbtg	

e) Criteris de disseny dels espais públics:

- El disseny de l'espai públic garantirà l'accessibilitat universal, d'acord amb la llei 8/2017, i inclourà la perspectiva de gènere i la diversitat generacional, entre d'altres, per a fomentar un ús inclusiu de l'espai lliure.
- L'enjardinament dels espais lliures s'haurà de fer, principalment, amb vegetació local afavorint aquelles espècies que requereixen d'un consum d'aigua baix o moderat.
- L'amplària dels carrers està definida en els plànols d'ordenació del sòl urbà, sèrie PO-SU, a escala 1:1.000. El vial haurà de tenir arbrat, com a mínim, en una vorera.
- Tots els paviments hauran de ser, en la mesura del possible, drenants, afavorint l'absorció de l'aigua de la pluja en el terreny.
- Durant les fases d'execució es triarà la maquinària i equips adequats que disposin de sistemes silenciadors i amb nivells baixos de renou i emissions de gasos.

f) Reserva de places d'aparcament:

L'ordenació d'aquesta actuació dona compliment a la reserva d'1 plaça d'aparcament/200 m² sostre amb un total de 32 places, el 50% d'elles en via pública.

4. Condicions de gestió i execució:

a) Aquesta actuació de transformació urbanística s'executarà mitjançant el sistema de reparcel·lació en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en l'article 75 de la LUIB, ja sigui per compensació o cooperació. El projecte de reparcel·lació haurà de donar compliment al que estableix l'article 80 de la LUIB.

b) Per a l'execució material d'aquesta actuació de transformació urbanística caldrà la redacció i aprovació del corresponent projecte d'urbanització, que haurà de donar compliment amb allò que estableix l'article 72 de la LUIB.

c) Les persones propietàries incloses dins d'aquest àmbit tenen el deure d'assumir els costs d'urbanització que es determinen en l'article 76 de la LUIB.

d) A l'apartat 7. Programa d'actuacions de l'Estudi econòmic i financer del Pla general de Felanitx es preveu l'execució d'aquesta actuació de transformació urbanística dins del primer quadrienni.

UNITATS D'ACTUACIÓ DE COMPLETAMENT URBÀ DEL POD DE S'HORTA

Unitat d'actuació Carrer Llevant **Codi: UA H-01**

1. Àmbit:

a) Inclou el sòl situat al nord del nucli de s'Horta, entre el carrer Sol, la carretera Ma-4012 i el límit del sòl urbà.

b) La superfície de la unitat d'actuació és de 2.465,20 m².

2. Objectius:

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 Llevant, entre el carrer Sol i el límit del sòl urbà.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) La superfície dels sistemes urbanístics a urbanitzar i el percentatge que representen respecte al total de l'àmbit és el seguent:

NO LUCRATIU	SISTEMES	Sistema viari, codi CI_VI	297,45	12,07 %	
		Sistema d'equipaments, codi EQ			
		Sistema d'espais lliures, codi EL			
		SUBTOTAL	**297,45**	**12,07 %**	

b) Criteris de disseny dels espais públics:

L'amplària del carrer està definida en els plànols d'ordenació del sòl urbà, sèrie PO-SU, a escala 1:1.000.

Haurà de tenir arbrat, com a mínim, en una de les dues voreres.

Tots els paviments hauran de ser, en la mesura del possible, drenants, afavorint l'absorció de l'aigua de la pluja en el terreny.

Durant les fases d'execució es triarà la maquinària i equips adequats que disposin de sistemes silenciadors i amb nivells baixos de renou i emissions de gasos.

4. Condicions de gestió i execució:

a) Aquesta actuació de compleció de la urbanització s'executarà mitjançant una reparcel·lació econòmica que doni compliment al que es preveu en l'article 259 del RLOUS.

b) Per a l'execució material d'aquesta actuació urbanística caldrà la redacció i aprovació del corresponent projecte d'urbanització, que haurà de donar compliment a allò que estableix l'article 72 de la LUIB.

c) Les persones propietàries d'aquest sòl han d'acabar, completar o executar al seu càrrec la urbanització necessària, i cedir els terrenys destinats a vials si s'escau, perquè els terrenys assoleixin la condició de solar i els han d'edificar en els terminis que resultin de l'aplicació de l'article 29 de la LUIB.

d) A l'apartat 7. Programa d'actuacions de l'Estudi econòmic i financer del Pla general de Felanitx es preveu l'execució d'aquesta actuació de transformació urbanística dins del primer quadrienni.

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

Grup municipal El Pi:

Jaume Montserrat Vaquer
Llorenç Tortella Roig

Grup municipal Bloc per Felanitx

Joan Xamena Galmés
Nicolau Barcelò Montserrat
Isabel Montero Morán
Pere Mestre Manzanares
Pere Cler Pòrcel

Grup municipal Partido Popular

Gabriel Tauler Riera
Pedro Acosta Duran
Margarita A. Sureda Gomila
Antònia Rosselló Ballester
Beatriz Martinez Picó
Rafel Prohens

Grup municipal PSOE

Xisco Duarte Barceló
Joan Aznar Hernández
Elena Carrillo Hernandez

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 Guasch	arquitecta
GABINET D'ANÀLISI AMBIENTAL I TERRITORIAL SL	
Aina Soler Crespí	arquitecta
Alejandro Pilares García	geògraf
Xisca 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

43199384W AINA SOLER (R: U16673626)
2021.07.28 13:43:14 +02'00'