



MEMÒRIA DE LES ALTERNATIVES

AVANÇ DEL PLA GENERAL
DEL TM DE FELANITX



Index

PROPOSTES DE SOLUCIONS DE L'AVANÇ.....	3
1. ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI.....	4
1.1 LA XARXA GENERAL VIÀRIA.....	4
1.1.1 LES CARRETERES I CAMINS.....	4
1.1.2 LA XARXA URBANA I PERIURBANA.....	6
1.1.3 ELS APARCAMENTS.....	8
1.2 ELS TRANSPORTS.....	10
1.3 ELS ESPAIS LLIURES.....	11
1.4 ELS EQUIPAMENTS.....	12
1.5 ELS SERVEIS URBANS I LES INFRAESTRUCTURES.....	13
2. LES ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ.....	15
2.1 ELS NUCLIS URBANS TRADICIONALS.....	15
2.1.1 FELANITX.....	15
2.1.2 CAS CONCOS.....	16
2.1.3 S'HORTA.....	16
2.1.4 ES CARRITXÓ.....	16
2.2 ELS NUCLIS URBANS COSTANERS I TURÍSTICS.....	16
2.2.1 PORTOCOLOM.....	17
2.2.2 CALA FERRERA i CALA SERENA.....	18
2.2.3 ES TURÓ.....	18
3. EL SÒL RÚSTIC.....	19
3.1 EL SÒL RÚSTIC COMÚ.....	19
3.2 EL SÒL RÚSTIC PROTEGIT.....	20
4. EL PATRIMONI HISTÒRIC I CULTURAL I ELS ESPAIS PROTEGITS.....	21
5. ESTUDI D'ALTERNATIVES DE PLANEJAMENT.....	22
ALTERNATIVA 0.....	23
A-0: ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA.....	23
A-0: SÒL RÚSTIC.....	23
A-0: ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ.....	23
ALTERNATIVA 1.....	29
A-1: ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA.....	29
A-1: SÒL RÚSTIC.....	36
A-1: ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ.....	37
ALTERNATIVA 2.....	44
A-2: ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA.....	44
A-2: SÒL RÚSTIC.....	50
A-2: ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ.....	51
CONCLUSIÓ.....	57

PROPOSTES DE SOLUCIONS DE L'AVANÇ

Amb aquest document d'Avanç del pla general es pretén presentar, de manera resumida, un sèrie de línies d'actuació que s'estimen adequades per a debatre entre l'administració, els diferents agents urbans i el conjunt de la població, sobre com volem que sigui el futur del municipi de Felanitx.

Els plànols de propostes que conformen aquesta fase, intencionadament esquemàtics, es plantegen fonamentalment amb la intenció d'estimular un debat ampli i obert, per incorporar diverses sensibilitats i enriquir les fases posteriors del projecte del Felanitx que entre tots volem construir.

En el llarg transcurs dels anys de vigència del Pla general de 1969, el desenvolupament i execució del mateix ha fet sorgir diferents interpretacions, de vegades contradictòries, de les normatives aplicables. Per això, el nou planejament haurà de comportar un estudi detallat de les diferents qualificacions urbanístiques, tant en sòl rústic com en àrees de desenvolupament urbà, per tal d'unificar paràmetres reguladors, analitzar contradiccions entre normativa i realitat existent, i sobretot, adaptar-se a la legislació supramunicipal sobrevinguda.

1. ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI

1.1 LA XARXA GENERAL VIÀRIA

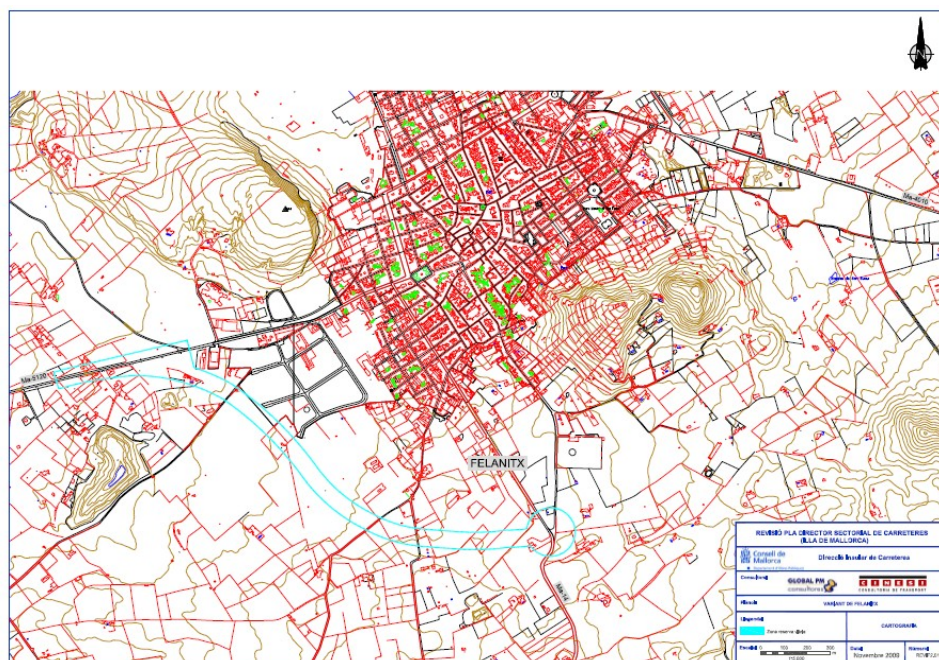
1.1.1 LES CARRETERES I CAMINS

Les carreteres de les xarxes primàries bàsiques i complementàries, així com la xarxa secundària, que recorren pel nostre municipi són competència del Consell Insular de Mallorca. El Pla general ha de recollir les determinacions que aquesta administració preveu per aquests eixos bàsics en la Revisió del Pla director sectorial de carreteres aprovat a l'any 2009.



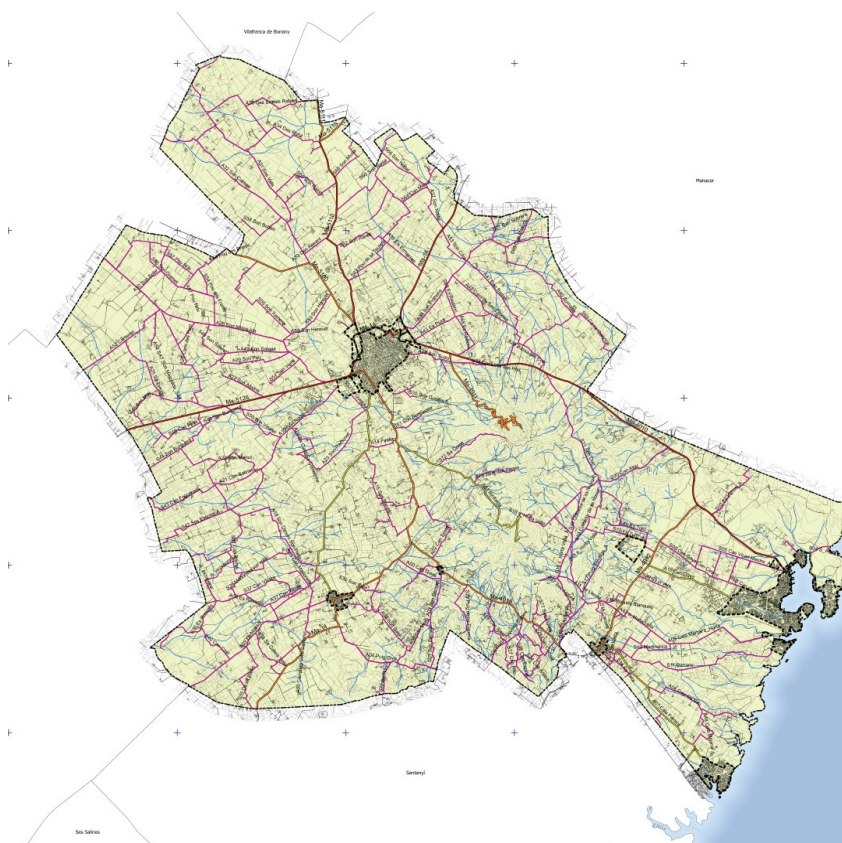
Les actuacions previstes pel PDS de carreteres són:

- Variant de Felanitx, de dos carrils de nou traçat, entre la Carretera de Campos Ma-5120 i la de Santanyí Ma-14
- Variant de Cas Concos, carretera de dos carrils de nou traçat per fer la circumval·lació del nucli urbà per la part est, a la Carretera de Santanyí Ma-14
- Condicionament de la Carretera de Felanitx a Portocolom Ma-4010 per adaptar-la als paràmetres de la xarxa primària complementària



Variant de Felanitx segons PDS Carreteres 2009

També integren la xarxa general viària les carreteres locals i els camins públics. El Pla general manté aquesta xarxa, i preveu incorporar la xarxa de carrils-bici projectats i els que estan en execució o ja realitzats.

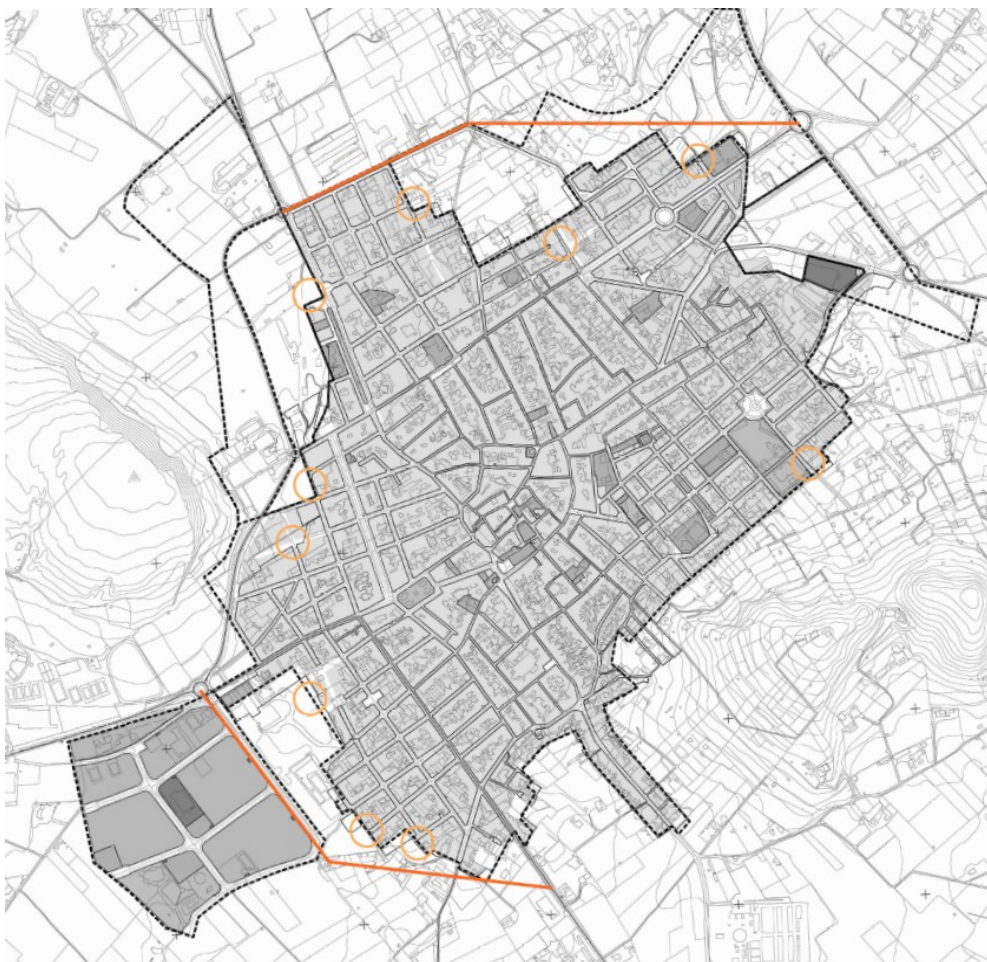


1.1.2 LA XARXA URBANA I PERIURBANA

El nou planejament hauria de preveure una sèrie d'intervencions en la xarxa viària periurbana de Felanitx:

- pel nord del nucli, als peus del Puig Verd, desviar la ronda per enllaçar directament amb la Carretera de Manacor Ma-14 i la de Portocolom Ma-4010, sense travessar l'Avinguda República Argentina
- pel sud, enllaçar, a través del vial principal d'accés al Polígon industrial de Son Colom, fins a la Carretera de Santanyí Ma-14, amb una ronda de nou traçat, per així d'aquesta manera descongestionar el nucli urbà i completar la trama viària urbana d'aquest sector.

També és necessari resoldre les connexions de vials urbans en altres barris que acaben en cul de sac, sense solució de continuïtat. En alguns casos, la proposta de crear sòls urbanitzables, directament ordenats o bé a desenvolupar per pla parcial, poden resoldre aquesta problemàtica.

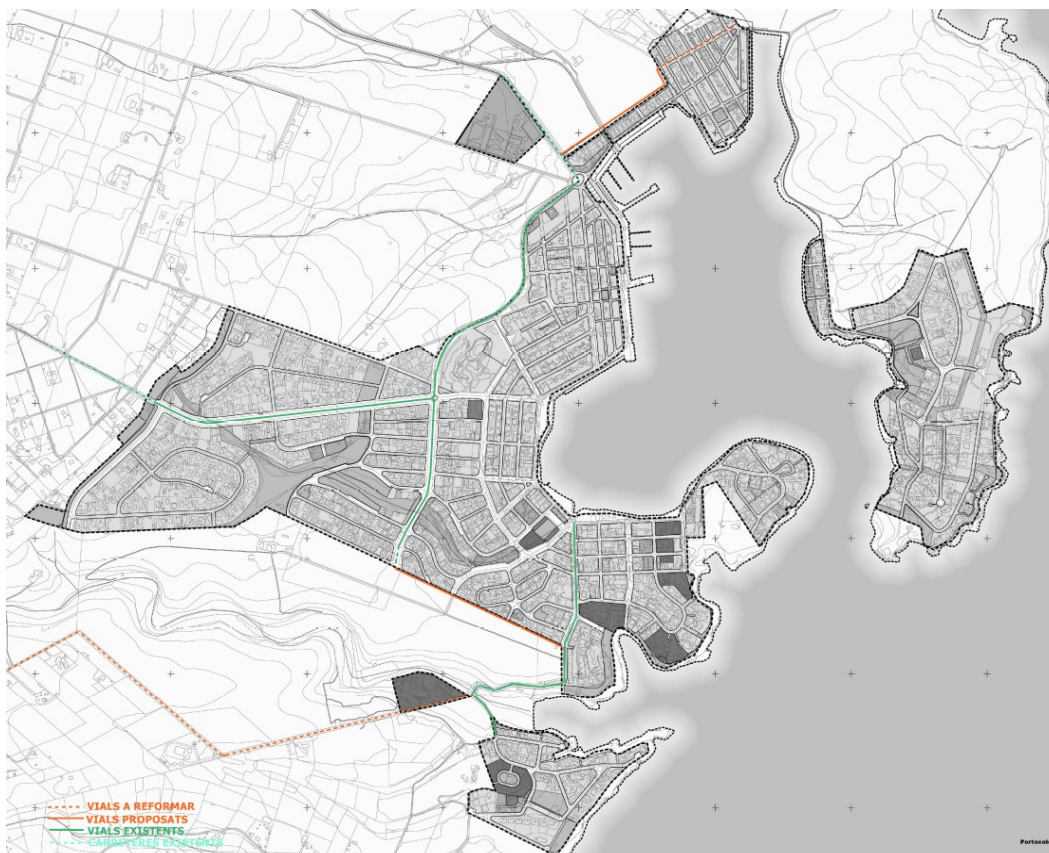


Portocolom no compta amb una xarxa viària periurbana, no obstant això,

una serie de vies urbanes fan aquesta funció, com la Ronda Nadal Batle, el Carrer Vapor Santuari o el Carrer Emperador. Però aquestes vies no tenen continuïtat cap a Cala Marçal o cap a Sa Capella i Sa Punta.

L'enllaç amb la urbanització de Cala Marçal només es pot realitzar per l'actual vial, situat al costat de la platja, ja que per la part posterior de la cala l'orografia és molt complicada. Per aquest motiu, una proposta pot ser preveure un vial que uneixi el Carrer Emperador amb l'Avinguda de Cala Marçal, paral·lel al límit de la urbanització de Cas Corso. També es podria preveure l'adequació del Camí de Cala Marçal a S'Horta com una carretera local, ja que enllaça amb la Carretera Ma-4012 i seria una bona opció per accedir-hi sense travessar Portocolom.

L'accés al barri de Sa Capella i a Sa Punta es realitza actualment per l'Avinguda dels Tamarells. La creació un carrer, seguint el traçat del camí posterior existent, podria possibilitar la utilització de la primera línia de mar per al trànsit de vianants i bicicletes, deixant el tràfic de vehicles per aquest vial posterior, que s'hauria d'enllaçar amb el del Carrer de l'Àncora i Carrer de S'Algar, amb la prolongació del Carrer de l'Aviador Orté.



La xarxa viària de Cas Concos té un traçat regular, tipus eixample, amb una secció adient a la tipologia edificatòria del nucli. Mentre no es realitzi la variant recollida en el PDS de carreteres del CIM, es podria proposar desdoblar el pas de la carretera per l'interior del nucli urbà, sempre que es resolgui la completació de la trama viària pel costat est.

A S'Horta la principal problemàtica és l'enllaç de la Carretera Ma-4012, que travessa tot el nucli, amb la carretera local de Cala Ferrera. Es podrien establir diferents opcions, des del desdoblament de l'accés (si bé els vials existents tenen una secció escassa per absorbir el tràfic), la creació de vials perimetrals de completació de la xarxa viària urbana (amb la dificultat que suposa aquesta solució per la gran quantitat d'edificacions ubicades de manera desordenada al voltant del nucli), o bé una ronda exterior en sòl rústic. S'hauran de valorar cada una d'elles, tenint molt en compte el seu impacte econòmic, social i ambiental.



En el petit nucli d'Es Carritxó s'han de preveure actuacions per a la pacificació del trànsit de la Carretera Ma-4016 que el travessa, però no es considera prioritari actuar a la resta de vials.

Tant a Cala Ferrera com a Cala Serena no són necessàries noves ampliacions o obertures en la xarxa viària, és suficient amb el manteniment i reparació de l'existent, en especial a l'Avinguda de s'Horta.

1.1.3 ELS APARCAMENTS

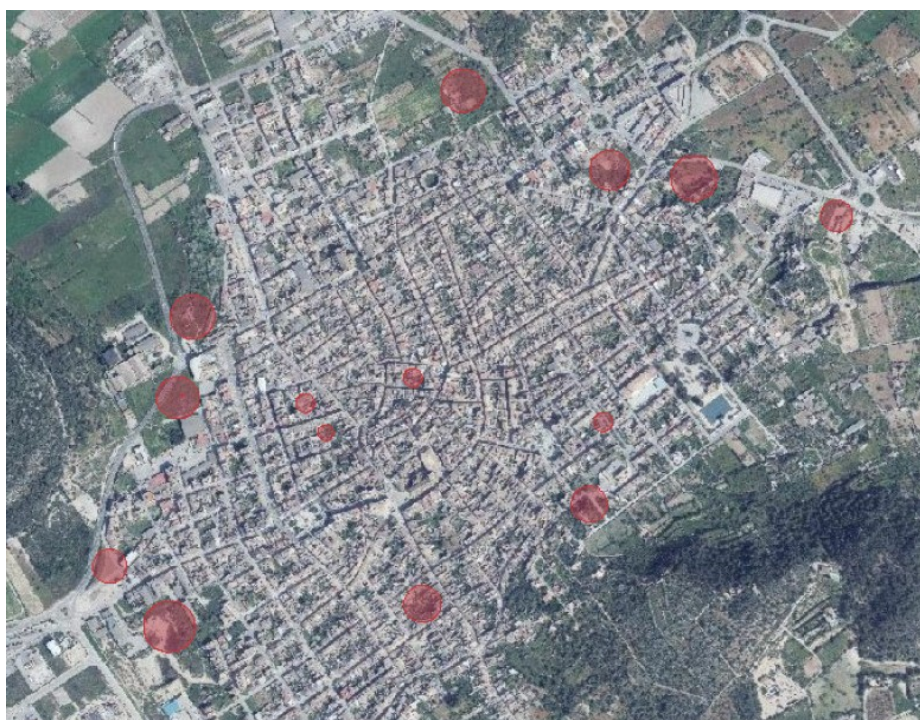
El gran augment del parc automobilístic dels darrers anys no afecta només al trànsit sinó que condiciona la forma del poble o la ciutat: les dimensions dels carrers, la necessitat de creació de rondes, i, sobretot, la previsió d'aparcament.

Actualment hi ha una gran escassetat de places d'aparcament annexes a la xarxa viària, en especial al centre de Felanitx, on conviuen més activitats econòmiques generadores de trànsit de vehicles.

Per això, el Pla general, a més d'ordenar la reserva d'aparcament privat en

les noves edificacions, ha de preveure possibles àrees d'aparcament públic en els nuclis en que es consideri necessari, així com també regular l'estacionament segons la secció de la xarxa viària.

Com s'ha esmentat abans, el centre de Felanitx és la zona més conflictiva pel que fa la manca de places d'aparcament. A més, la pròpia morfologia de la trama urbana dificulta encara més la possibilitat d'augmentar la seva disponibilitat. S'han detectat diverses àrees, algunes a l'interior d'illetes compactes, altres més a la perifèria del nucli, on es podrien preveure aparcaments a l'aire lliure. Amb el desenvolupament del planejament s'haurà d'avaluar la conveniència i la sostenibilitat econòmica d'aquestes propostes.



Portocolom té alguns punts on es necessita preveure la ubicació de nous aparcaments públics: el barri de Sa Capella i el de Sa Duana (especialment entre el Carrer Marina i la mar), la platja de S'Arenal i la de Cala Marçal.

Els dos barris tradicionals del Port tenen una xarxa viària regular però d'escassa secció, i estan totalment consolidats per l'edificació. S'haurien de proposar àrees d'estacionament en el seu



límit, que al mateix temps podrien ser aparcaments dissuasoris per als visitants.

Cala Marçal, encara que es tracta d'una platja de caràcter urbà, des del 2008, està quasi bé envoltada per sòl rústic protegit (ANEI, AANP i APT de costes). Per aquest motiu, la possible implantació de noves zones d'aparcaments s'ha de resoldre de conformitat amb la Matriu del sòl rústic, i suposa que aquest és un ús condicionat i que, a més, s'ha d'adaptar a la normativa en matèria de costes i litoral que li sigui d'aplicació.

La platja de S'Arenal, a Sa Punta, es troba en un entorn també urbanitzat i que necessita ordenar l'ús d'aparcament al seu voltant. El llarg litigi per la titularitat d'una zona posterior a la platja complica la possible solució d'aquest problema.

Els nuclis tradicionals de S'Horta, Cas Concos i Es Carritxó no tenen, actualment, una problemàtica tan greu pel que fa a les zones d'estacionament de vehicles, encara que seria convenient racionalitzar la secció dels vials, deixant carrers d'un únic sentit, amb banda d'aparcaments i voravies més aptes pels vianants.

En qualsevol cas, totes les àrees d'aparcaments s'han de situar en llocs que es puguin connectar amb els principals accessos als nuclis, així com amb els carrers que presentin més fàcil connectivitat amb la xarxa viària principal.

1.2 ELS TRANSPORTS

El transport públic actual es realitza exclusivament per carretera, sense que estigui prevista la recuperació del tren al nostre municipi.

Les actuals parades de bus, al nucli de Felanitx, es troben situades a la xarxa viària. El Pla general podria preveure una estació de bus, lligada a un aparcament dissuasiu de vehicles, i ben comunicada amb el centre de la ciutat i les vies periurbanes. Aquesta estació podria estar situada als voltants de l'edifici del Sindicat, en uns terrenys propers on antigament hi havia l'estació del tren, formant part d'una unitat d'actuació urbanística que inclogui aquests terrenys com a cessió obligatòria i gratuïta.

A Portocolom, sense arribar a ser necessària una estació de bus, sí que s'ha de preveure la ubicació d'una àrea d'espera, tant per el transport regular com per el servei discrecional d'autocars o taxis, ben comunicada amb les principals vies d'accés. Una zona que reuneix aquestes condicions és la ubicada al costat de la via de ronda, aprop de la Carretera de Felanitx.

El port de Portocolom està regulat per l'organisme de Ports de les Illes Balears. El Pla director no consta, a dia d'avui, que estigui aprovat. L'ajuntament no té competències reguladores dins aquest àmbit, si bé una de les propostes que es realitzen des del planejament és la de treure part de les tasques que es realitzen en els molls (pintar, rascar i reparar embarcacions) i desplaçar-les fora d'aquest àmbit, creant una zona de serveis portuaris, on també pugui haver-hi zones d'hivernada, al costat de la

ronda, i que es desenvolupi a través d'una actuació urbanística (pla parcial o sòl urbanitzable directament ordenat).

1.3 ELS ESPAIS LLIURES

En quant als espais lliures públics, el pla general ha de plantejar fonamentalment la millora dels centres urbans mitjançant petites places o jardins de mida proporcionada a la població que serveix, entenent que el caràcter rústic del terme municipal, la presència de la serra de Llevant i de la costa, fan innecessària la reserva de grans parcs, per altra part, difícils d'aconseguir per l'elevat cost econòmic, i difícils de mantenir per un municipi com el nostre.

Però per altra part, la legislació vigent és molt estricta pel que fa a les condicions i superfícies mínimes que han de reunir els espais lliures públics. S'ha de tenir en compte que la proporció mínima d'aquest sistema general és de 5 m² per habitant amb referència a la població prevista al planejament (sense incloure els sistemes locals), i només s'hi poden tenir computar com a tal els parcs (superfície mínima de 15.000 m²) i els jardins (1.000 m²), segons l'article 60 del Reglament general de la Llei 2/2014 LOUS per a l'illa de Mallorca (RLOUS).

Així mateix, les places urbanes públiques, per a ser computades com a sistema general d'espai lliure, a més de les superfícies abans indicades, han de tenir les condicions apropiades per plantar-hi espècies vegetals en almenys un 50% de la seva superfície.

D'acord amb la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), reglamentàriament o a través dels plans territorials insulars es pot fixar una proporció d'espais lliures inferior a la indicada anteriorment per a determinats nuclis, sempre en proporció a la seva població, tipologia o caràcter tradicional. Mentre no es produeixi aquest desplegament reglamentari, d'acord amb la DT 3a de la LUIB, els nuclis urbans existents de caràcter tradicional que tinguin unes tipologies predominants de nucli antic i de zones intensives i amb una població inferior als 3.000 habitants, l'estàndard de proporció d'espais lliures públics no pot ser inferior a 2 m² per habitant.

Fent un càlcul aproximat, dins l'àmbit del sòl urbà actual, i tenint en compte la vigent norma sobre capacitat de població, la superfície necessària de sistema general d'espai lliure públic per a cada nucli de població, de manera orientativa, seria la següent:

	Nombre d'habitatges	Població potencial	Proporció ELP m ² / habitant	Superfície SG-ELP
Felanitx	12.935	32.338 hab.	5 m ² / hab.	161.690 m ²

Portocolom	5.001	12.503 hab.	5 m ² / hab.	62.515 m ²
Cas Concos	697	1.743 hab.	2 m ² / hab.	3.486 m ²
S'Horta	714	1.785 hab.	2 m ² / hab.	3.570 m ²
C.Ferrera/C.Serena	1102	2.755 hab.	5 m ² / hab.	13.775 m ²
Es Carritxó	53	133 hab.	2 m ² / hab.	266 m ²

El parc municipal de Sa Torre de Felanitx té una superfície de 14.400 m², la Plaça Pax 2.215 m² i la Plaça Espanya 2.895 m². La suma de aquests espais lliures existents, que representen els de més gran superfície dins del sòl urbà, no arriben a una octava part de la superfície necessària de sistema general d'espai lliure públic per al nucli de Felanitx. Si a més es té en compte el SG d'ELP en sòl rústic de Sa Mola (a dia d'avui pendent d'adquisició), la superfície total és de 36.740 m², el que representa aproximadament un 23% de la necessària a efectes d'aquest còmput.

Cas Concos i S'Horta també es troben en una situació semblant, encara que pot ser més assumible la seva previsió, si s'admet la reducció de superfície destinada a SG d'ELP.

A Portocolom, Cala Ferrera i Cala Serena la proporció d'espais lliures públics de sistema general queda coberta amb els existents, ja prevists al Pla general del 1969 com a tals. Només és necessari realitzar les obres corresponents per a la seva correcta urbanització.

Es Carritxó té una reduïda població potencial i un caràcter marcadament rural, el que implica una superfície mínima d'espai lliure públic, que queda coberta amb la parcel·la municipal destinada actualment, en part, a equipament.

De tot l'expressat anteriorment, es desprèn que una de les problemàtiques més complicades en la redacció del nou planejament serà resoldre la forma d'adquisició d'espais lliures públics que puguin ser considerats sistemes generals, en especial als nuclis urbans tradicionals.

1.4 ELS EQUIPAMENTS

En l'estructura general i orgànica del territori s'hi inclouen també els sistemes generals d'equipaments. El PG ha de delimitar les reserves de sòl destinades a equipament públic que integren les diferents qualificacions del sistema dotacional, i ha de preveure, específicament, part de la reserva de sòl per a equipaments d'usos docents o sanitaris, amb la superfície necessària perquè quedin correctament ateses les necessitats de la població.

Com ja s'ha esmentat en altres apartats, a la fase de redacció de la documentació per a l'aprovació inicial s'haurà d'incloure un estudi de l'estat actual de les places escolars disponibles, en tots els nivells de l'ensenyament, la seva distribució damunt el territori i les necessitats actuals i previstes d'acord amb el futur planejament.

Així mateix, s'analitzaran l'estat actual i les necessitats en relació als centres sanitaris (centres de salut, dispensaris, centres de dia, residències gent gran, etc.), de conformitat amb les previsions de l'administració competent en matèria sanitària.

No obstant això, i abans de redactar aquests estudis que puguin avalar les dades, es comença a detectar la mancança de places escolars, en especial a Felanitx i a Portocolom. Si es preveuen nous creixements residencials, per aplicació de la legislació vigent, automàticament s'ampliarà la reserva d'equipament escolar.

En relació als equipaments sanitaris, també s'ha de preveure la reserva de nou sòl per aquest ús. Actualment s'està en tràmits per a la possible creació d'un hospital de llarga estada o rehabilitació als terrenys situats al costat de les instal·lacions esportives de Sa Mola; no obstant això, també serà necessària la reserva de sòl per a l'ampliació del centre de salut de Felanitx o la creació d'un nou centre.

Un altre dels equipaments que es considera que ha de prendre rellevància dins el sistema general dotacional cultural és l'edifici d'Es Sindicat. Aquesta pot arribar a ser una de les grans apostes de futur del municipi si s'aconsegueix la seva recuperació i rehabilitació, ja que actualment les administracions autonòmica, illenca i local estan treballant en aquest sentit. En el desenvolupament del planejament, s'hauran de definir les mesures a adoptar respecte a l'augment de la mobilitat que pugui generar aquest equipament.

El nou planejament també preveu l'ampliació de les instal·lacions esportives de Sa Mola, que es veuran reduïdes per l'equipament sanitari abans esmentat, amb la possibilitat de condicionar un nou accés i aparcament de vehicles, tant pel propi conjunt esportiu com per a la Residència d'assistits.

Pel que fa als equipaments inclosos dins els sistemes locals, el pla general també ha d'avaluar la seva suficiència i preveure els que siguin necessaris per a cada àmbit. En els nuclis costaners, s'ha de tenir en compte l'existència de varis solars amb un ús dotacional predeterminat, que potser seria convenient la revisió de la seva qualificació segons la viabilitat i les necessitats actuals i les futures.

1.5 ELS SERVEIS URBANS I LES INFRAESTRUCTURES

D'acord amb el Reglament de la LOUS per a l'illa de Mallorca, la memòria del nou planejament ha d'incloure una diagnosi dels dèficits de les xarxes bàsiques existents dels serveis d'aigua, sistemes d'evacuació de les aigües residuals o de pluja, d'hidrants per a incendi, gas, electricitat i telecomunicacions, anàlisi dels recursos disponibles, descripció i justificació de les obres, i la procedència dels recursos necessaris per a adaptar, ampliar o millorar aquestes xarxes bàsiques. Segons el resultat d'aquesta diagnosi, en els documents d'ordenació s'han de reflectir les propostes i solucions respecte a aquestes xarxes generals.

En relació a les estacions existents de depuració d'aigües residuals de cada

un dels nuclis urbans, situades totes en sòl rústic, es podria preveure una àrea de reserva al seu voltant per a possibles ampliacions, si aquestes es consideren necessàries a curt termini.

La modificació puntual del Pla general vigent en l'àmbit del sòl rústic, aprovada el 2002, ja preveu una reserva per a l'ampliació dels cementeris de Felanitx, de Cas Concos i de S'Horta. Es considera adient mantenir aquesta reserva.

2. LES ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

La proposta general per a tot el municipi és definir un model territorial que assumeixi la centralitat del nucli urbà de Felanitx al mateix temps que potenciï els altres nuclis tradicionals, i descongestionar les zones costeres intentant desestacionalitzar l'oferta turística augmentant la qualitat dels establiments. Aquesta proposta de regeneració dels nuclis urbans existents va lligada a la necessitat de preservar el sòl rústic de la pressió urbanística, especialment de caire residencial i turístic, que està patint actualment.

2.1 ELS NUCLIS URBANS TRADICIONALS

Després d'analitzar el planejament vigent i la realitat existent, s'han constatat les discrepàncies entre ambdós en molts d'aspectes com són la trama urbana, la densitat edificatòria, les alçades edificables, els índex d'intensitat d'ús residencial o turístic i la tipologia de les edificacions.

La nova normativa urbanística ha d'intentar adaptar els paràmetres urbanístics amb la tipologia predominant de cada zonificació, al mateix temps que s'haurà d'adequar a les propostes normatives regulades pel Govern Balear.

En qualsevol cas, s'ha de potenciar la creació de paisatges urbans homogenis i respectar la singularitat de cada un d'ells.

Els creixements que es proposin en aquests nuclis s'hauran de desenvolupar mitjançant actuacions urbanístiques, i podran afectar totes les classes de sòl.

2.1.1 FELANITX

Es pretén potenciar el nucli urbà de Felanitx com el centre aglutinador d'usos i activitats dins el terme municipal, tant per posició, ubicació i jerarquia com per població, serveis i activitats econòmiques.

En aquest sentit, es vol recuperar el centre històric de Felanitx, prioritzant la rehabilitació d'edificis, i potenciant la cultura, el comerç i el turisme d'interior.

Els altres barris de la ciutat s'han d'ordenar d'acord amb la seva pròpia morfologia urbana. La tipologia edificatòria ha de ser coherent amb l'existent a cada zona, i d'acord amb la trama urbana que la suporta.

El creixement que es proposi s'ha d'ubicar en les àrees de transició de creixement delimitades pel Pla territorial insular de Mallorca, o bé dins els sòls urbanitzables no desclassificats anteriorment.

S'ha d'incloure dins el sòl urbà l'àmbit del Polígon industrial de Son Colom que ja s'ha desenvolupat.

S'haurien de preveure actuacions urbanístiques per a completar la trama

urbana en diferents punts interiors del nucli, així com petites operacions en el límit del sòl urbà en zones deficientment urbanitzades.

2.1.2 CAS CONCOS

En aquest nucli és necessari consolidar la trama urbana, solucionant la trobada del sòl urbà amb el sòl rústic.

Una de les prioritats urbanístiques, des de fa anys, és la consecució de la plaça central, davant de l'església parroquial, ja prevista al Pla General de 1969, i de la que, a dia d'avui, queda una part per executar.

També es considera convenient resoldre l'obertura del Carrer de Sa Cavea, al centre del poble, per tal de donar continuïtat als vials existents.

Mentre el Pla director sectorial de carreteres no prevegi, a curt termini, la realització de la via de ronda, s'haurà de regular el tràfic per l'interior del nucli urbà.

S'ha de mantenir la tipologia edificatòria existent, predominant els habitatges unifamiliars o familiars (dues unitats en el mateix solar) entre mitgeres, amb patis a l'interior de les illetes, i consolidats bàsicament en edificis de dues plantes.

2.1.3 S'HORTA

Al igual que a Cas Concos, S'Horta té un problema en part del límit del sòl urbà, de no compleció de la trama urbana, agreujat per ser limítrof, pel seu costat sud-oest amb el terme municipal de Santanyí, la qual cosa no permet intervenir més enllà d'aquest límit administratiu. Per això, en la mesura del possible, s'ha de donar continuïtat a la trama i així resoldre part de la mobilitat interna del nucli.

El planejament també ha de tenir en compte la situació dels terrenys ubicats a la part posterior de l'església, que es troben parcialment urbanitzats però no estan classificats com a sòl urbà a l'actualitat.

Pel que fa a la tipologia edificatòria, es proposa mantenir l'existent, amb habitatges familiars (una o dues unitats per solar), entre mitgeres amb pati interior d'ileta (excepte a les zones on està actualment consolidat amb una tipologia semi-aïllada), i desenvolupats en dues plantes.

2.1.4 ES CARRITXÓ

Aquest petit nucli urbà tradicional ha de conservar el seu conjunt, sense permetre noves intervencions que el puguin malmetre, mantenint la tipologia edificatòria existent.

2.2 ELS NUCLIS URBANS COSTANERS I TURÍSTICS

Les zones urbanes situades a la costa, Portocolom i Cala Ferrera - Cala Serena no poden admetre creixements residencials, turístics o mixts,

d'acord amb el PTIM vigent.

S'ha de tenir en compte que ambdós nuclis han tengut un creixement poblacional molt considerable en els darrers vint anys, duplicant amb escreix la població resident. A l'any 1995 hi havia 2.309 persones empadronades a Portocolom i 184 a Cala Ferrera – Cala Serena, mentre que a l'any 2017 aquesta població era de 4.663 i 434, respectivament. Aquest augment no ha suposat en cap cas un increment en la superfície del sòl urbà, sinó que s'ha produït amb l'edificació de solars vacants, o amb l'ocupació de les segones residències com a habitatges habituals.

2.2.1 PORTOCOLOM

El Pla General ha de preservar la configuració del barri de Sa Capella i, en general, la façana marítima del Port. Per això, es proposa una normativa que no densifiqui aquestes zones, respectant la seva tipologia d'habitatges familiars (una o dues unitats) entre mitgeres. Pel que fa a la façana marítima, l'ordenació es realitzarà per trams, proposant tractaments homogenis d'acord amb la Llei de Costes vigent.

Sa Capella és un nucli bastant homogeni (especialment a partir del carrer de S'Algar cap a la mar), amb una façana marítima de gran qualitat ambiental i paisatgística, que ha quedat protegida en diferents conjunts pel Catàleg de protecció del patrimoni històric de Felanitx aprovat el 17 de juny de 2016. No obstant això, l'interior del barri no compta amb cap tipus de protecció, i l'actual edificabilitat permesa en el planejament vigent està desvirtuant el seu caràcter.

El barri de Sa Duana també està patint un procés de reconversió que suposa un increment poblacional poc adient amb la trama urbana existent. La normativa per aquest barri també s'ha d'adaptar a la seva pròpia morfologia, tenint en compte les diferents activitats que s'hi desenvolupen (més comercial i turístic a primera línia i residencial a la resta). Al mateix temps, s'han de preservar els edificis representatius de les tipologies de les cases d'estiueig de finals del segle XIX i principis del XX que encara s'hi conserven.

Respecte a les diferents urbanitzacions que s'han desenvolupat en els darrers cinquanta anys, la normativa ha de recollir les característiques de cada una d'elles, tant pel que fa a tipologia edificatòria, densitats, usos i paràmetres, si bé intentant unificar criteris en tot el seu àmbit, de manera que no s'hagi de fer referència als anteriors plans parcials.

S'ha d'incloure com a sòl urbà els polígons que en el PDSU-1995 havien estat classificats com a sòl urbanitzable i que actualment tenen totalment executada la urbanització d'acord amb el seu planejament parcial: la part dels polígons 7 i 8 de Cas Corso. També s'ha de classificar com a sòl urbà la part del polígon 14 Can Amador que per error estava classificat com a sòl rústic protegit en el PDSU-1995.

Pel que fa als polígons 21 i 22 de Sa Punta (1a i 2a fases) i el polígon 23 Es Babo, al no comptar amb servei de clavegueram, s'ha d'analitzar la seva actual situació, d'acord amb l'aplicació de les disposicions de la LUIB.

Es preveu la possibilitat de reservar sòl urbanitzable per resoldre les carències d'equipaments complementaris relacionats, principalment, amb l'activitat portuària, nàutica i pesquera que actualment es desenvolupen en sòl rústic o en els molls del Port.

El polígon 16 de Cala Marçal va quedar desclassificat com a sòl urbanitzable de conformitat a la Llei 4/2008, i s'ha de recollir com a sòl rústic protegit dins la categoria d'ANEI.

2.2.2 CALA FERRERA I CALA SERENA

L'ús predominant de Cala Ferrera és el turístic, tant en places hoteleres com en apartaments. La tipologia de l'edificació és aïllada en tots els casos, i en general, amb elevades edificabilitats i densitats, conseqüència del seu creixement de les dècades dels anys seixanta i setanta del passat segle. Per aquest nucli el nou pla general ha de respectar els usos i paràmetres vigents, adaptats a les normatives supramunicipals que sigui necessari.

La urbanització Es Penyal de Cala Serena ha de mantenir el seu caràcter d'habitatges unifamiliars aïllats, respectant els paràmetres urbanístics actualment en vigor.

S'ha de classificar com a sòl urbà la part del polígon 31 que ja ha desenvolupat totalment la seva urbanització.

Es pot proposar una ampliació del sòl urbanitzable per tal de millorar l'oferta turística, en un àmbit en el que es puguin instal·lar serveis turístics complementaris sense augmentar la capacitat residencial ni hotelera.

2.2.3 ES TURÓ

La urbanització Es Turó, annexa al Golf Vall d'Or, s'ha de classificar com a sòl urbà i ha de mantenir la seva ordenació, sense permetre ampliacions dels seus paràmetres.

3. EL SÒL RÚSTIC

El municipi de Felanitx compta, en un espai de dimensions relativament reduïdes, amb una gran diversitat paisatgística. Aquest patrimoni paisatgístic divers i singular ha de quedar reflectit en l'ordenació urbanística prevista en el planejament, en la mesura que l'ordenació supramunicipal ho permeti, per tal de preservar aquest paisatge com un valor social i un actiu econòmic del territori, afavorint la diversitat biològica i el manteniment dels processos naturals, preservant de la urbanització, l'artificialització i la degradació els sòls de més valor natural, tant pels seus valors intrínsecs com pels patrimonials culturals, identitaris i paisatgístics

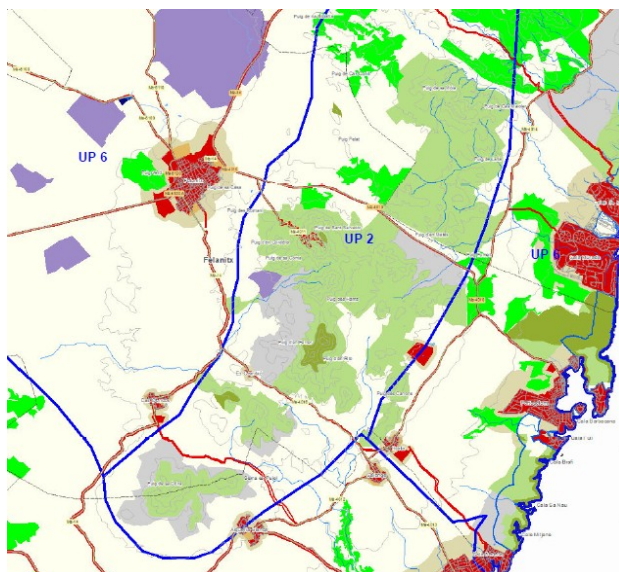
Un dels principals objectius del Pla General ha de ser la conservació del sòl rústic per tal de posar en valor conjuntament territori i paisatge. En aquest sentit es proposa la conservació del territori a partir de la utilització del mateix per a finalitats pròpies del sòl rústic (agrícoles, ramaderes i forestals), i intentar frenar la utilització residencial sistemàtica del mateix.

La nova redacció del pla general, pel que fa al sòl rústic, ha de servir per a una actualització i adequació de la normativa vigent a la legislació actual, i la seva posada al dia en relació a la planificació i legislació sectorial, en especial l'assumpció de la normativa que el Pla Territorial Insular de Mallorca contempla, adaptant-la a les particularitats territorials del terme municipal.

No obstant l'anterior, s'ha de tenir en compte que actualment s'ha iniciat el procés de revisió del PTIM del 2004, per la qual cosa durant la tramitació del pla general municipal s'hauran d'introduir les modificacions que resultin d'aquesta revisió del planejament territorial insular.

3.1 EL SÒL RÚSTIC COMÚ

En l'adaptació del planejament a les diferents categories del sòl rústic definides al PTIM, tant a nivell de delimitació gràfica com a nivell de regulació dels usos i paràmetres, s'han de recollir les subcategories que l'ordenació insular va introduir: diferenciació entre àrees de transició d'harmonització i de creixement, el nou sòl rústic general forestal i les àrees d'interès agrari extensives o intensives.



Pla territorial insular de Mallorca

La delimitació de la Unitat paisatgística núm.2 Serres de Llevant per part del PTIM també ha suposat un grau de protecció més elevat en el sòl rústic comú dins d'aquest àmbit que el contemplat en el planejament municipal vigent.

En relació a les condicions i paràmetres aplicables en sòl rústic comú, es pretén mantenir la superfície mínima de parcel·la per a l'ús d'habitatge unifamiliar actualment vigent, si bé adaptant-la a la mesura tradicional mallorquina de les quarterades per a simplificar la seva aplicació. En relació a la resta de paràmetres edificatoris, es considera adient reduir l'edificabilitat aplicable, per tal de minimitzar l'impacte de les noves edificacions.

Aquesta reducció en els paràmetres aplicables no serien extensius a les edificacions de caràcter exclusivament agrari o ramader, ja que es considera prioritari preservar i protegir el sector primari, intentant evitar la instal·lació d'activitats alienes a aquestes activitats. No obstant això, també s'haurien d'incorporar criteris de qualitat paisatgística a aquestes edificacions.

3.2 EL SÒL RÚSTIC PROTEGIT

D'acord amb la definició de les Directrius d'ordenació territorial, el sòl rústic protegit està constituït per les següents categories:

- Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP)
- Àrees naturals d'especial interès (ANEI)
- Àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP)
- Àrees de prevenció de risc (APR, que poden ser d'inundació, incendi, erosió o esllavissament)
- Àrees de protecció territorial (APT, de costes o de carreteres)

La delimitació gràfica d'aquestes àrees es va recollir en el PTIM, i el planejament general els haurà de delimitar a escala més precisa i referir-les a elements físics fàcilment identificables sobre el terreny.

Segons les mateixes DOT, poden tenir també la consideració de sòl rústic protegit les àrees que els instruments de planejament general considerin necessari preservar en raó dels seus valors excepcionals, la preservació de la fauna, la flora i el manteniment de la biodiversitat. En aquest sentit, el planejament municipal actualment vigent en sòl rústic des del 2002, va incloure unes àrees en sòl rústic protegit considerades amb valors excepcionals, com eren La Mola i el Calvari de Felanitx, i un ullastrar proper a Portocolom. Es considera necessari mantenir aquestes delimitacions, ja que, a dia d'avui, es mantenen els valors que propiciaren la seva protecció.

Així mateix, aquesta modificació del PG vigent en sòl rústic, va establir un conjunt de variables considerades significatives per donar valor ambiental al territori protegit (altitud, pendent màxima, distància a la costa, distància a

camins, vegetació), delimitant àmbits on es considerava que no s'havien de permetre noves edificacions. Les noves eines de sistemes d'informació geogràfica poden permetre actualitzar aquestes variables, de manera que siguin més operatives en el nou planejament.

4. EL PATRIMONI HISTÒRIC I CULTURAL I ELS ESPAIS PROTEGITS

En data 16 de juny de 2016 es va aprovar definitivament el Catàleg de protecció del patrimoni històric de Felanitx, amb una sèrie de prescripcions i amb l'advertiment que aquella aprovació en cap cas suposava la seva adaptació a les determinacions en matèria de catàlegs municipals contingudes en el PTIM, per la qual cosa no es podrà aprovar la revisió del planejament general si no es duu a terme aquesta adaptació, que haurà de formar part de la documentació del pla general, d'acord amb la LUIB.

Així mateix, i de conformitat amb l'article 125 del RLOUS per a l'illa de Mallorca, el Catàleg s'haurà de completar, si és el cas, amb els béns paleontològics, ecològics o científics, les formacions geològiques i els elements geomorfològics singulars que, en funció de les seves característiques singulars, tinguin un interès local rellevant, o bé, que segons la legislació sectorial específica sobre béns de valor cultural, hagin de ser objecte de preservació.

El centre històric de Felanitx, inclòs dins l'àmbit del BIC de la Plaça de Sa Font de Santa Margalida, compta amb un pla especial de protecció aprovat inicialment per l'Ajuntament, i es troba en fase de tramitació. La regulació que resulti d'aquest planejament de protecció també ha de quedar recollida en el Pla general.

El nou planejament general també ha d'analitzar les masses arbòries, arbustives i les formacions vegetals existents en el territori, d'acord amb el mandat de l'article 14 del RLOUS. Si alguna d'aquestes masses o formacions es veuen afectades per futures actuacions urbanístiques, s'hauran de justificar els motius d'aquesta afectació, indicant el seu grau d'interès.

5. ESTUDI D'ALTERNATIVES DE PLANEJAMENT

El nou planejament de Felanitx, tant el pla general com els plans d'ordenació detallada que el desenvolupin, ha d'anar en sintonia amb el model de creixement establert en el Pla territorial insular de Mallorca. Per això, el desenvolupament dels diferents sectors de creixement ha de respectar les condicions imposades pel planejament territorial i la legislació vigents respecte al possible increment de superfície urbanitzada.

Així mateix, el nou pla general ha de preveure quines necessitats o mancances té la vigent ordenació urbanística, per arribar a assolir un desenvolupament sostenible, en tots els aspectes, del municipi. En aquesta fase inicial s'han de plantejar diverses alternatives per tal d'aconseguir determinats objectius de forma eficient i que, a més, suposin les mínimes repercussions ambientals, econòmiques o socials.

En qualsevol d'aquestes alternatives, dins les àrees de desenvolupament urbà, el nou pla general ha d'ajustar els paràmetres urbanístics d'ordenació d'acord amb l'objectiu de preservar i millorar la qualitat del paisatge urbà resultant. En aquesta percepció del paisatge urbà és bàsica la configuració de l'espai privat: l'escala, tipologia i la mida dels edificis, així com de les parcel·les i els patis o jardins privats, que el planejament ha d'incorporar com un important valor patrimonial i de configuració del paisatge i la qualitat urbana dels diferents nuclis.

Pel que fa als serveis urbans, un cop realitzada la diagnosi dels dèficits de les xarxes bàsiques, la nova ordenació reflectirà les propostes i solucions que procedeixin, i que aniran directament relacionades amb les previsions d'ordenació i de creixement del planejament. És en aquest sentit que no s'avaluen aquestes previsions en la fase d'avanç, sinó que, segons l'ordenació per la que s'opti, s'haurà de justificar la disponibilitat dels recursos necessaris per a adaptar, ampliar o millorar aquestes xarxes bàsiques.

A més de tot l'anterior, el nou planejament ha d'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. Així, sigui quin sigui el model que es proposi, s'hauran d'incorporar criteris i accions encaminades a incrementar la sostenibilitat i l'eficiència energètica del municipi, fomentant un model que integri aquests principis de sostenibilitat en totes les fases de desenvolupament del Pla.

ALTERNATIVA 0

L'alternativa 0 consisteix en la posada al dia de tot el planejament urbanístic, mantenint estrictament l'ordenació del Pla general de 1969, dins l'àmbit de la delimitació de sòl urbà aprovada en el 1995, i recollint els planejaments, municipals i territorials, aprovats des de l'entrada en vigor del mateix fins a l'actualitat. Més que un nou planejament, es tractaria d'un text refós de les diferents figures aprovades sense preveure cap tipus de creixement.

A-0: ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA

No es proposen noves actuacions en la xarxa viària, només recollir les propostes del PDS de Carreteres a desenvolupar per l'administració autonòmica o insular. .

S'ha de resoldre la necessitat d'espais lliures públics de sistema general, d'acord amb la població resultant. Si no es redueix la capacitat de població, difícilment serà assumible l'adquisició de nous terrenys per a parcs i jardins, especialment als nuclis tradicionals.

No es preveuen nous equipaments ni serveis urbans, només el manteniment dels ja existents.

A-0: SÒL RÚSTIC

La proposta és recollir la normativa de la Modificació puntual del PGO en l'àmbit del sòl rústic aprovada el 2002, introduint les modificacions que suposa l'aplicació del Pla territorial insular de Mallorca.

S'hauria de canviar de denominació d'algunes categories (per exemple, els terrenys de la comarca del Pla passarien a la categoria de Sòl de règim general i no AIA secà) per adaptar-se al PTM.

En sòl rústic comú, s'hauria de mantenir la parcel·la mínima a efectes de construcció d'habitatge unifamiliar en 15.000 m².

S'ha de disminuir l'edificabilitat de l'àrea inclosa dins la Unitat paisatgística núm.2 Serres de Llevant del PTM i que en el planejament municipal no són sòl rústic protegit ni SRG bosc.

A-0: ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

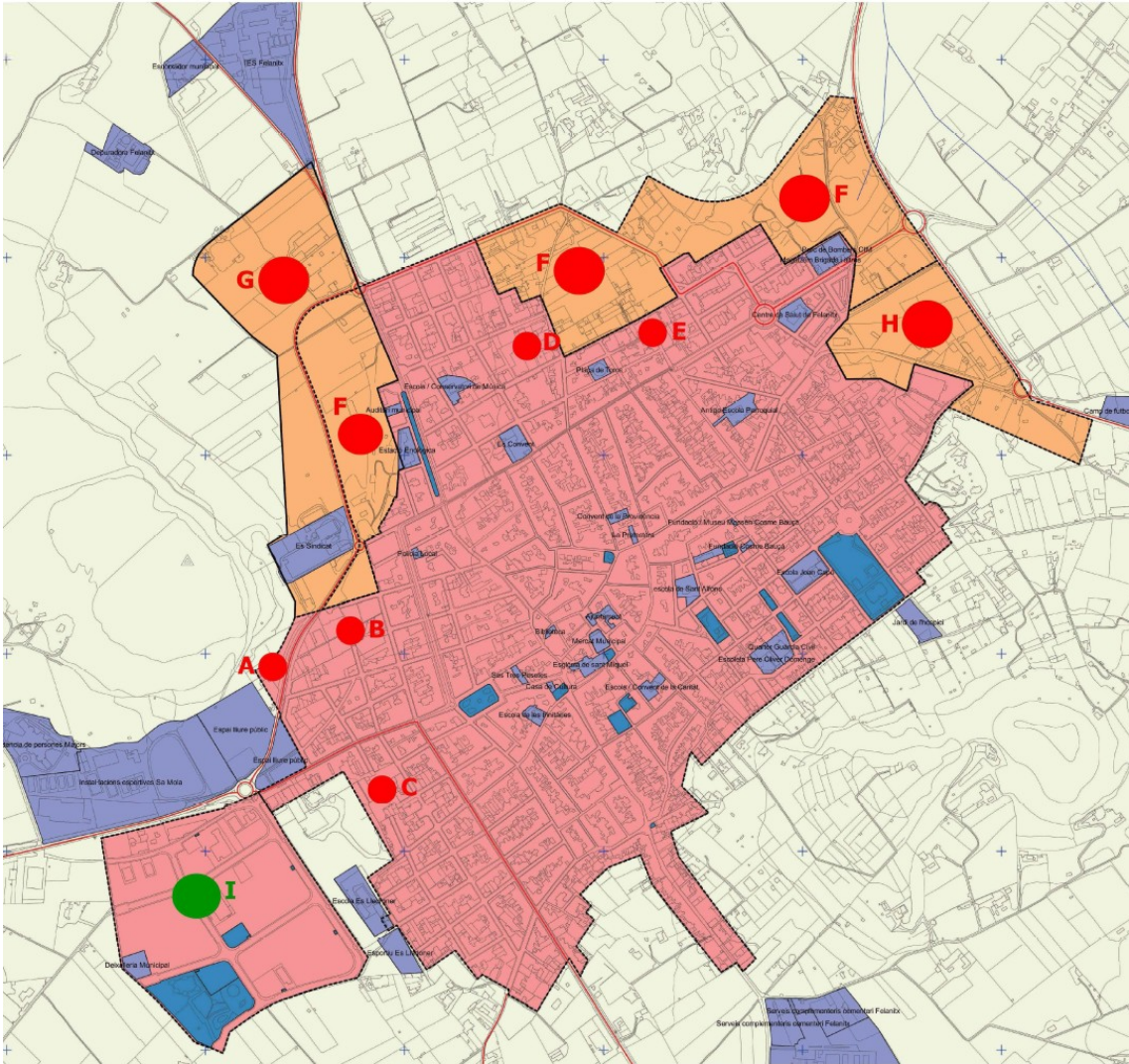
Aquesta alternativa suposa deixar fora de l'àmbit del sòl urbà els terrenys que no compten amb urbanització consolidada i desclassificar els sòls urbanitzables no desenvolupats, amb independència del seu ús majoritari.

L'àmbit del sòl urbà s'incrementa només amb els sòls que en el PDSU de 1995 es classificaven com a urbanitzables i que, en aquests anys, s'han incorporat al sòl urbà per desenvolupament del seu planejament parcial i haver executat les obres d'urbanització corresponents.

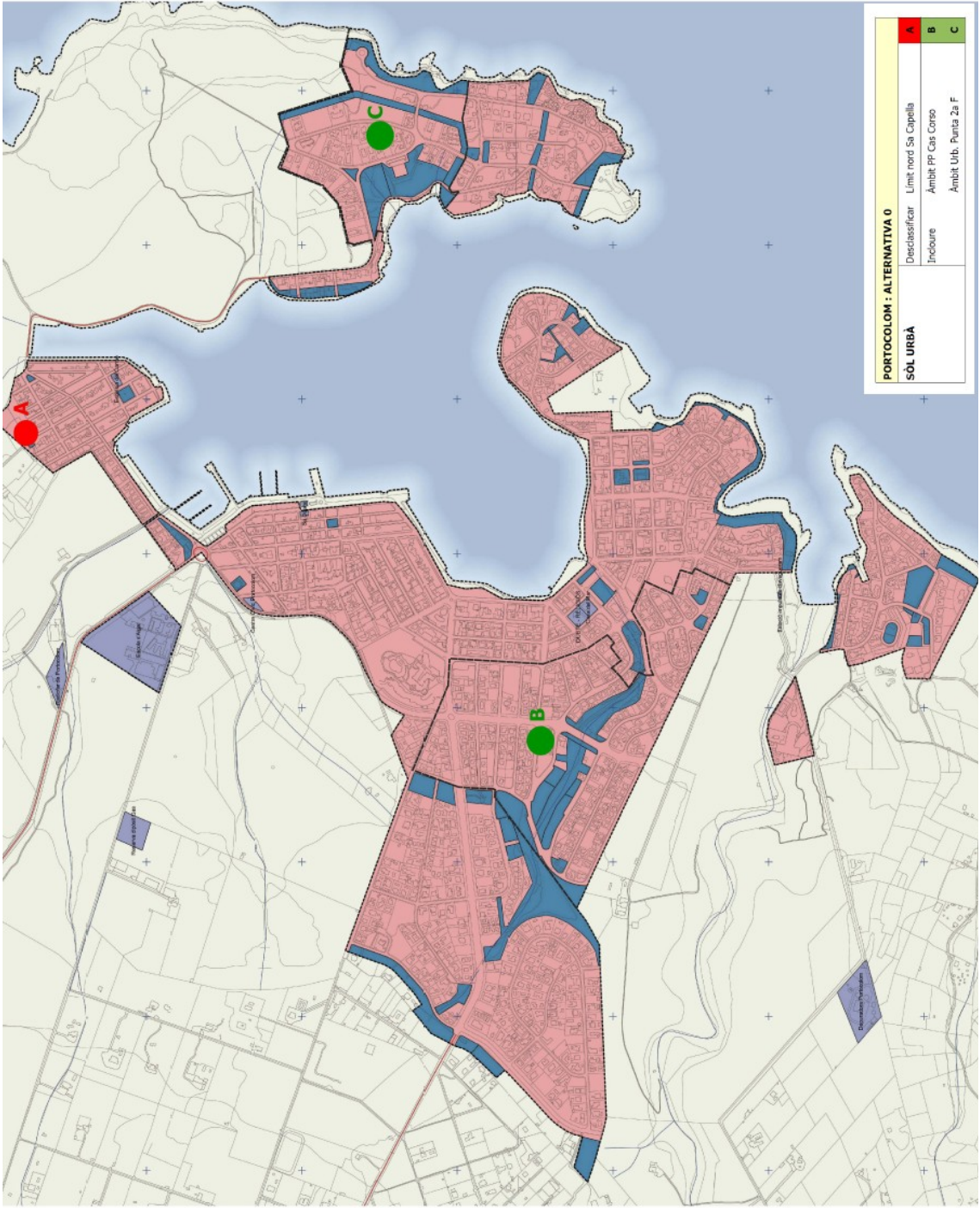
Per tant, no es proposa cap àmbit de nou creixement sinó que només seria el propi de la colmatació de les poques parcel·les no edificades actualment. Hauria d'anar en combinació amb una política de rehabilitació d'habitatges com una eina de millora i actualització del parc residencial existent.

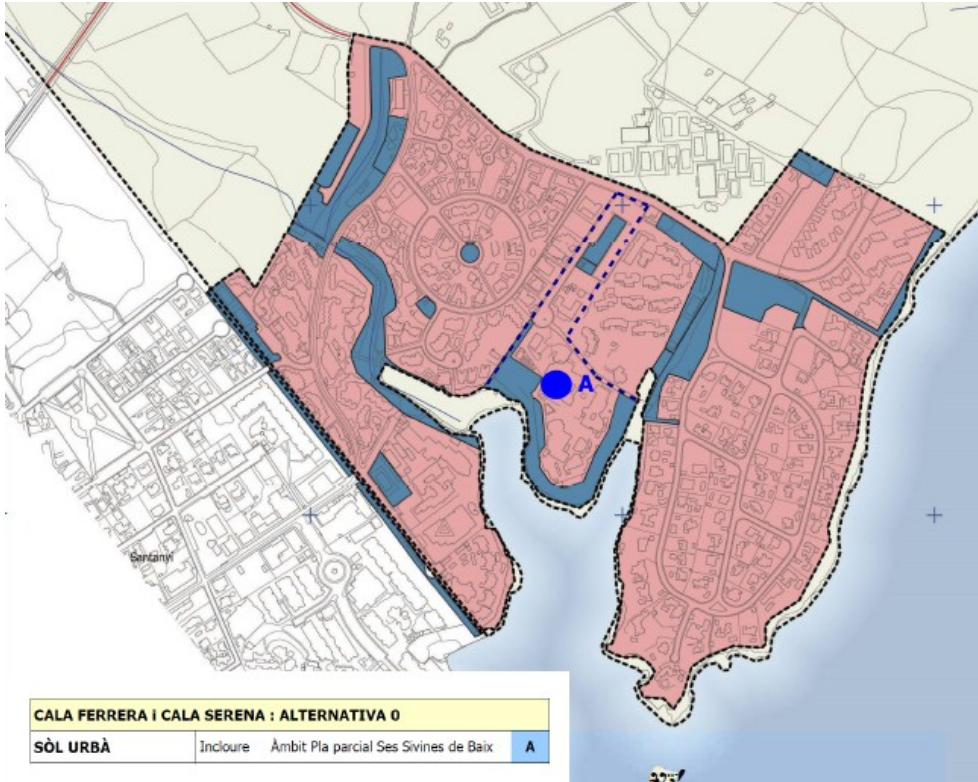
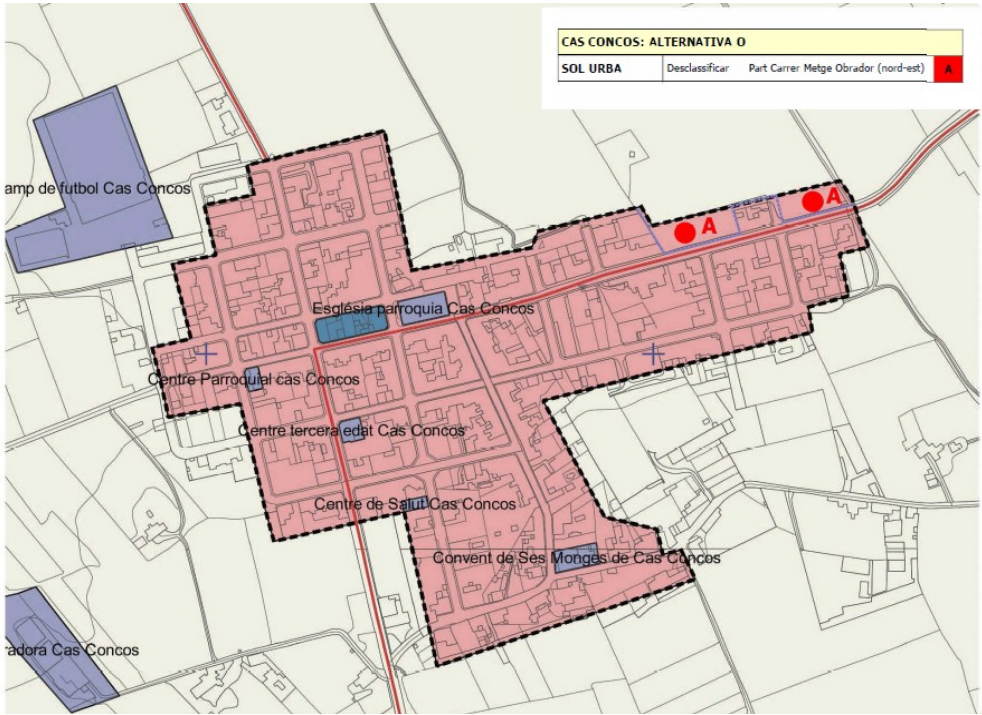
Es mantindrien les zonificacions del PG-1969 juntament amb les dels planejaments derivats vigents; no obstant, s'haurien de revisar els paràmetres urbanístics, ja que actualment hi ha contradiccions i divergències entre l'aplicació de normatives diferents, en especial pel que fa a la capacitat d'intensitat d'ús residencial, que s'hauria de reduir.

ALTERNATIVA 0		
SÒL URBÀ		
FELANITX	Desclassificar	- Continuïtat Carrer Gerreria - Continuïtat Carrer Marià Aguiló - Continuïtat Carrer Molí d'en Ploris - Continuïtat Carrer de Sa Llana / Gregal
	Incloure	- Àmbit Pla parcial Polígon Son Colom
PORTOCOLOM	Desclassificar	- Límit nord de Sa Capella
	Incloure	- Àmbit Pla parcial Cas Corso
	Dotar	- Barri Es Babo - Àmbit Urbanització Sa Punta 1a i 2a fase
CAS CONCOS	Desclassificar	- Final Carrer Metge Obrador, costat nord
S'HORTA	No varia	
C. FERRERA i SERENA	Incloure	- Àmbit Pla Parcial Ses Sivines de Baix
ES CARRITXÓ	No varia	
VALL D'OR	Incloure	- Àmbit Pla parcial Es Turó
SÒL URBANITZABLE		
FELANITX	Eliminar	- Part del Polígon 4 amb Pla parcial aprovat - Polígon 9 ús industrial - Part del polígon 7 ús industrial



FELANITX: ALTERNATIVA 0			
SÒL URBÀ	Desclassificar	Part del Poligon 1	A
		Continuïtat C/ Marià Aguiló	B
		Continuïtat C/ Gerreria	C
		Continuïtat C/Molí Pioris	D
		Continuïtat C/ Liana	E
	Incloure	Àmbit Poligon Son Colom	I
SOL URBANITZABLE	Desclassificar	Part Poligon 4	F
		Poligon 9 ús industrial	G
		Part Poligon 7 ús industrial	H





ALTERNATIVA 1

L'alternativa 1 consisteix, a més de l'actualització del planejament urbanístic vigent (pla general del 1969 més els diferents planejaments derivats i modificacions posteriors, així com la Modificació puntual del PG en sòl rústic del 2002), en el manteniment de part de les àrees de desenvolupament urbà no desclassificades i la creació de nous àmbits i estructures generals, sempre dins un marc de desenvolupament sostenible, i proporcionades a la població a la que han de servir.

A-1: ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA

Pel que fa a la xarxa de carreteres, es recullen les intervencions aprovades en el Pla director sectorial, que els ha de desenvolupar la pròpia administració insular o autonòmica.

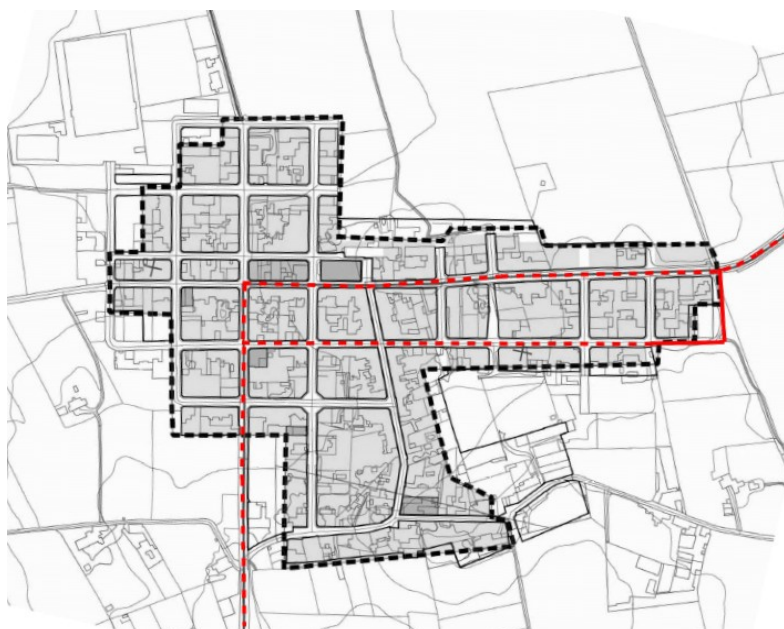
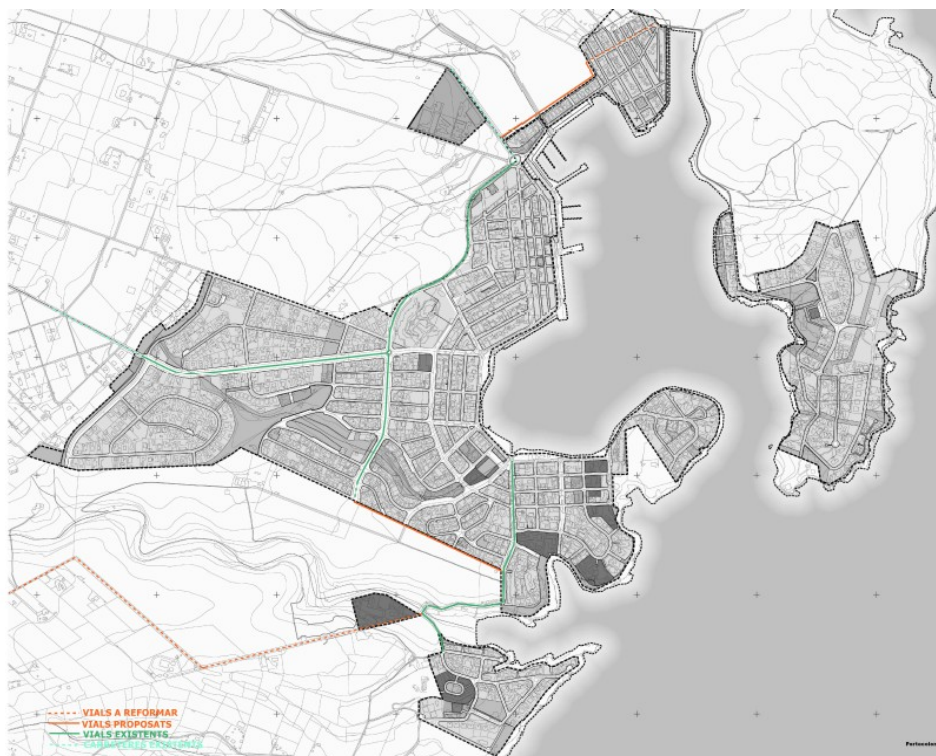
Per a la xarxa viària a nivell municipal s'hi inclouen les següents propostes:

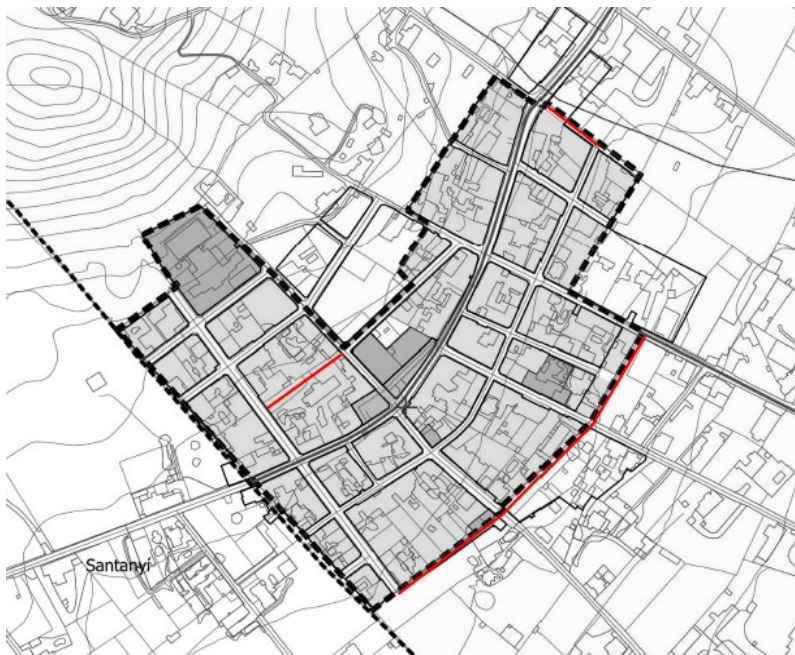
ALTERNATIVA 1 - XARXA VIÀRIA	
Rondes o vies periurbanes	
FELANITX	Felanitx sud-oest, enllaçar Carretera de Palma amb la de Santanyí, utilitzant part del vial principal d'accés del Polígon industrial de Son Colom
	Felanitx nord-est: enllaça l'actual ronda nord amb la Carretera Manacor-Portocolom, sense travessar Avinguda República Argentina
S'HORTA	Proposta de nou vial d'accés a la Carretera de Cala Ferrera des de la Carretera Ma-4012
Reforma xarxa viària interna	
FELANITX	Obertura de la continuació del C/Guillem Sagrera fins a C/d'en Cifre
	Enllaç del Carrer Cala Figuera amb el Carrer de Sa Sínia
PORTOCOLOM	Vial d'accés a Sa Capella per part posterior a Avinguda Tamarells
	Enllaç del Carrer Emperador amb Avinguda Cala Marçal
CAS CONCOS	Obertura vial al límit est del nucli urbà
S'HORTA	Obertura de vials, al límit sud-est
	Obertura vial continuació del C/Talaiot fins al C/Mossèn Martí Sureda

A més d'aquestes propostes, també es preveuen altres reformes en la xarxa

viària que es poden resoldre amb actuacions urbanístiques puntuals, i que formen part de la pròpia xarxa interna de cada nucli.







En aquesta alternativa de planejament també s'hi ha d'incloure la previsió de noves zones d'aparcament de vehicles, especialment a Felanitx i Portocolom.



Per tal de resoldre la problemàtica que suposa l'adquisició d'aquestes àrees, es poden incloure, alguna d'elles, en actuacions urbanístiques (en sòl urbà o urbanitzable) o bé, mitjançant actuacions aïllades promogudes des del propi Ajuntament. En qualsevol cas, s'haurà d'avaluar la seva viabilitat econòmica.

Com ja s'ha comentat en altres apartats d'aquesta memòria, els espais lliures públics (parcs o jardins), computables com a sistemes generals, han

de tenir unes característiques específiques i unes dimensions considerables. La seva previsió va en relació amb la població potencial resultant de l'aplicació del planejament. Per això, s'ha de considerar la seva creació com una de les prioritats d'aquest planejament.

Si amb aquesta alternativa 1 de planejament es redueixen les densitats de la capacitat de població vigent, i aquesta es relaciona més amb la tipologia edificatòria de cada nucli, es podrà aconseguir una disminució de la superfície mínima necessària d'ELP computable com a sistema general.

El nucli urbà de Felanitx, segons les NS que s'havien tramitat anteriorment (no aprovades definitivament), podia arribar a una capacitat d'uns 9.600 habitatges, el que suposa una població potencial màxima de 24.000 habitants. La superfície mínima d'ELP de sistema general que s'hauria de preveure per una població similar seria de 120.000 m².

Per tal que en el nou planejament pugui assolir una superfície semblant d'ELP, es pot adscriure com a sistema general de cessió gratuïta en els nous desenvolupaments urbanístics, de conformitat amb el que preveu la norma 9 del PTIM.

També es podria contemplar la creació d'un "parc paisatgístic" a La Mola o al Calvari, com a sistema general en sòl rústic, establint itineraris que serveixin per relacionar el nucli urbà amb el seu paisatge proper. Ambdós turons conformen un teló de fons visual des de moltes perspectives urbanes, i seria convenient millorar-ne les vores i el tractament dels marges o talussos, adequant-los al paisatge circumdant.





Felanitx compta amb una diversitat d'equipaments col·lectius i comunitaris tant de propietat i gestió pública com privada, i que tenen caràcter general o local. No obstant això, aquesta xarxa d'equipaments públics té, actualment, algunes mancances, en especial pel que fa a reserves de sòl dotacional a Felanitx. En els nuclis costaners, Portocolom i Cala Ferrera, queden encara alguns solars sense desenvolupar per aquest ús, però tenen l'inconvenient que, en general, són de reduïdes dimensions, per la qual cosa no són adients per segon quin tipus d'ús concret s'hi hagi de donar.

En qualsevol cas, les actuacions urbanístiques que suposin un creixement, hauran d'incorporar la reserva de sòl dotacional establerta a la legislació vigent.

ALTERNATIVA 1 - NOUS EQUIPAMENTS	
FELANITX	Edifici Es Sindicat (3)
	Hospital de llarga estada / rehabilitació (2)
	Nou equipament escolar públic (5)
	Ampliació zona esportiva Sa Mola (1)
	Estació central d'autobús (4)
PORTOCOLOM	Equipament cultural relacionat amb els Closos de Can Gaia
CAS CONCOS	Ampliació equipament esportiu
C. FERRERA SERENA	i Equipament sanitari (ambulatori o centre de salut)



Es considera que tant a Cas Concos com a S'Horta no és necessària, a curt termini, la reserva de nous equipaments. No obstant això, segons els resultats de les consultes que s'han de realitzar amb les administracions corresponents, s'avaluarà la necessitat d'ampliació dels equipaments docents i sanitaris existents. Així mateix, les actuacions urbanístiques que es prevegin i que suposin creixement residencial sí que hauran d'incloure reserva de sòl dotacional.

A-1: SÒL RÚSTIC

Aquesta alternativa és molt semblant a la A-0, recollint la normativa vigent de la Modificació puntual del PGO en l'àmbit del sòl rústic del 2002, amb les modificacions que suposa l'aplicació del PTM del 2004.

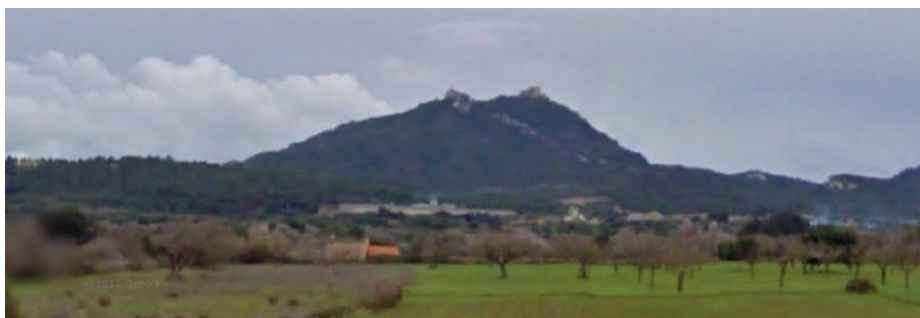
Es proposa que la parcel·la mínima, a efectes de construcció d'un nou habitatge unifamiliar, sigui de dues quarterades, per adaptar-se a les unitats de mesura tradicional. Es pretén recollir la normativa referent a segregacions en sòl rústic que planteja el PTM.

D'acord amb la normativa vigent, l'edificabilitat permesa per als habitatges és bastant elevada i l'impacte paisatgístic de les noves edificacions és, en molts casos, negatiu. La regulació vigent de la volumetria i la tipologia de les edificacions, els materials, els colors, les pautes de selecció d'emplaçament, de les condicions de la parcel·la no ocupada per l'edificació i dels seus tancaments, etc. no ha demostrat ser suficient com per integrar de forma adient aquestes edificacions. Per això, la proposta passarà no per prohibir la construcció de nous habitatges, sinó per reduir els paràmetres edificatoris en parcel·les de dimensions mínimes.

Les noves edificacions de caràcter agrícola o ramader tenen un caràcter ben diferent de les tradicionals, fruit de la modernització de les explotacions

agràries i dels canvis derivats de la intensificació de l'agricultura i la industrialització del sector ramader. Però es tracta de fer compatible les necessitats productives del sector amb l'establiment d'una relació més bona entre les construccions i l'entorn, proposant pautes d'emplaçament i posició, d'integració en les edificacions, d'elecció de materials i acabats, i sobre tot, de possibles mesures per minimitzar els impactes mitjançant elements vegetals o altres sistemes que es puguin proposar.

En general no s'haurien d'implantar noves edificacions de caràcter industrial en sòl rústic. No obstant això, les que s'hi implantin per alguna raó específica, o les ja implantades, s'haurien integrar millor en el paisatge circumdant, ja que són un dels elements que més el distorsionen.



A-1: ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

Amb aquesta alternativa 1 es vol garantir un creixement racional dels nuclis urbans del municipi, preveient la compleció de les trames urbanes existents i incloent criteris de desenvolupament que garanteixin la seva viabilitat i el seu caràcter mixt, permetent la diversitat d'usos.

Per tal de poder assolir un urbanisme energèticament sostenible i un menor consum de recursos, és necessari apostar per la compleció dels sectors existents dins de la trama urbana i plantejar la disminució de la superfície del sòl urbanitzable d'ús industrial no desclassificat i encara vigent. Els nous creixements que es plantegin han de garantir la seva total continuïtat amb la trama urbana existent.

Es manté, en general, la delimitació del sòl urbà vigent, i es proposa definir, dins aquest àmbit, diferents actuacions urbanístiques per tal de completar la trama urbana, en llocs on no compten amb la urbanització consolidada. També es preveuen actuacions en els límits dels sòls urbans, per tal d'aconseguir façanes urbanes ordenades, i en alguns casos, com a S'Horta i Cas Concos, enllaçar els vials ara en "cul de sac".

Es planteja mantenir, a Felanitx, part dels sòls urbanitzables no desclassificats per les DOT ni per la LUIB (part dels polígons 1, 4 i 9 del PGO-1969), ja que suposen unitats coherents en l'aspecte formal i estan integrats en el seu entorn immediat. Aquests terrenys estan compresos dins l'àmbit delimitat per les rondes periurbanes, i no suposen ocupació de l'Àrea de

transició de creixement (AT-C) del PTM.

Als nuclis costaners, donada la necessitat de sòls que admetin usos terciaris, es fa la proposta de situar, dins les AT d'harmonització, nous sòls urbanitzables que puguin resoldre aquesta problemàtica.

S'ha de preveure una política de rehabilitació del centre de Felanitx i, en general, del parc d'habitatges existent. Actualment també és important la problemàtica dels comerços buits, en especial al centre històric, per això és necessari revisar i estudiar les implantacions de les activitats, conèixer les demandes d'aquestes i establir àrees prioritàries, així com flexibilitzar al màxim els usos d'aquesta zona.

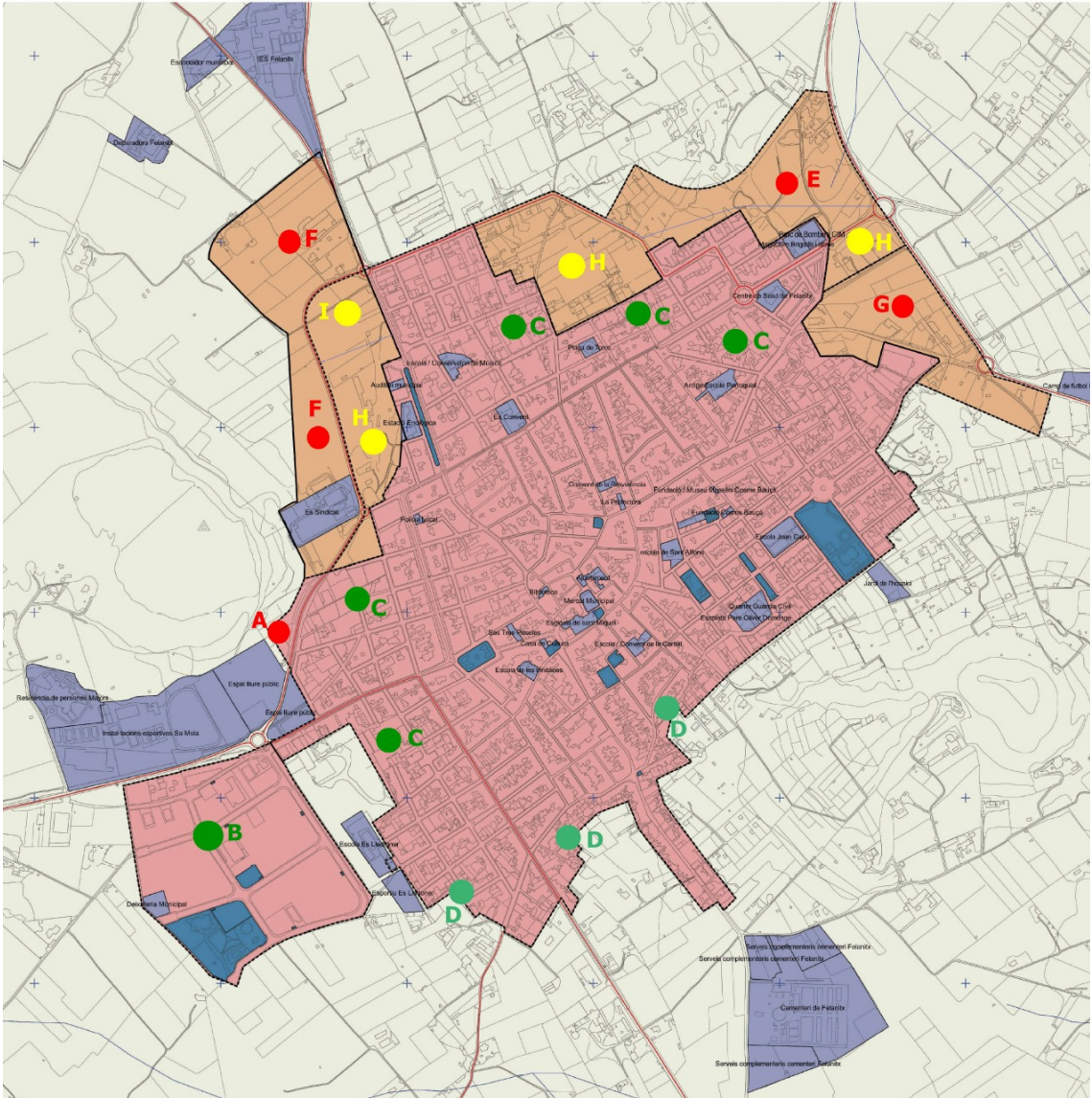
S'incorpora també a l'àmbit del sòl urbà, com no pot ser d'altra manera, els sòls que han desenvolupat el seu planejament parcial i han executat les corresponents obres d'urbanització (Polígon de Son Colom, Cas Corso i Vall d'Or).

Les Urbanitzacions de Sa Punta (1a i 2a fase) i el barri d'Es Babo no compten amb xarxa de clavegueram, per la qual cosa es troben en situació de sòl urbà sense urbanització consolidada, d'acord amb la LUIB. S'haurà de preveure la compleció dels serveis urbanístics per tal de no desclassificar aquests terrenys.

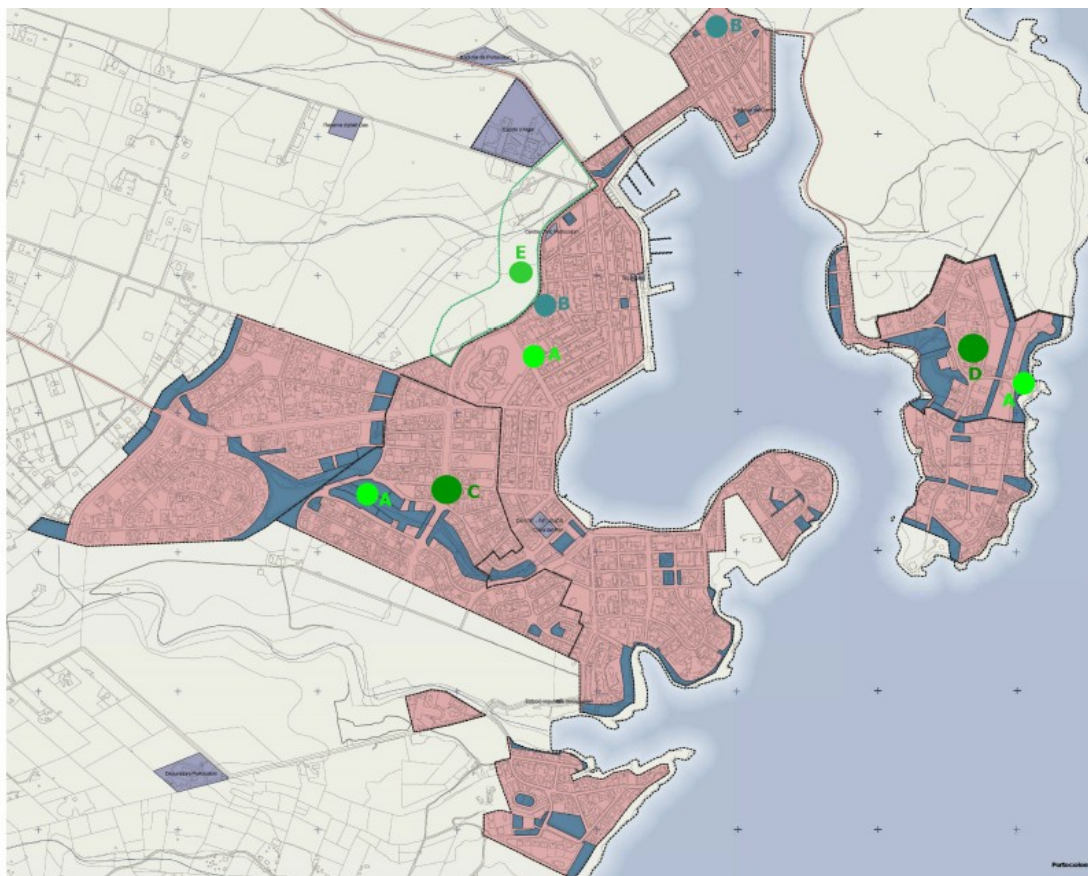
Pel que fa a les diferents zonificacions, es preveu l'adaptació a la terminologia de les Normes tècniques de planejament de les Illes Balears, per així facilitar la integració dels documents del pla general en el sistema d'informació urbanística autonòmic.

Els paràmetres de cada zona es mantindran semblants als vigents (especialment en zonificacions d'edificació aïllada), excepte en els casos en que existeixi una contradicció entre la normativa vigent i la tipologia consolidada, com per exemple a la zona del centre de Felanitx. En aquest cas s'han d'ajustar els paràmetres d'ordenació urbana d'acord amb l'objectiu de preservar i millorar la qualitat del paisatge urbà resultant.

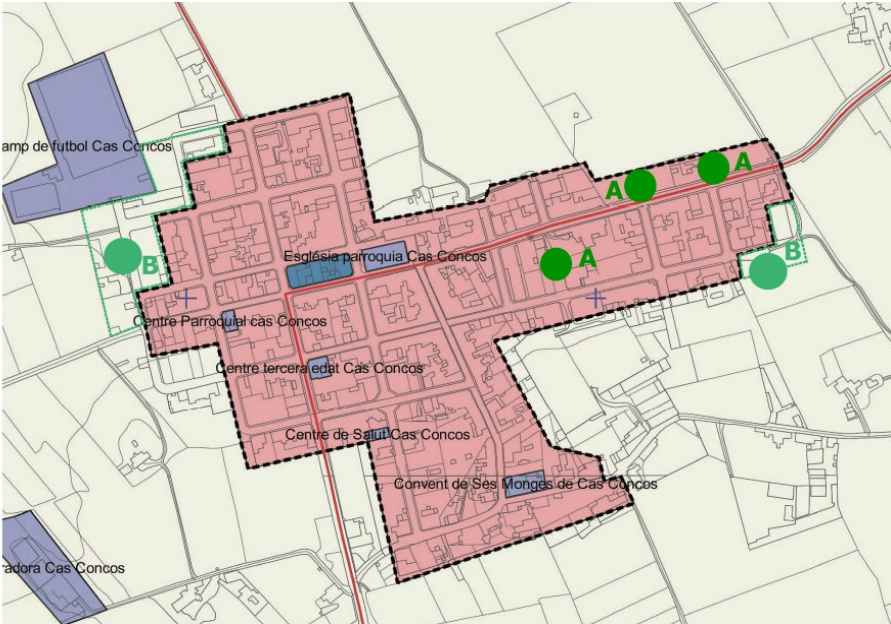
ALTERNATIVA 1		
SÒL URBÀ		
FELANITX	Mantenir	- En general, delimitació PDSU-1995
	Incloure	- Àmbit Pla parcial Polígon Son Colom - Actuacions urbanístiques en interior SU - Actuacions urbanístiques en límit SU
	Desclassificar	- Part polígon 1, fora límit ronda
PORTOCOLOM	Mantenir	- En general, delimitació PDSU-1995
	Incloure	- Àmbit Pla parcial Cas Corso - Actuacions urbanístiques en interior SU - Actuacions urbanístiques en límit SU
	Dotar	- Barri Es Babo - Àmbit Urbanització Sa Punta 1a i 2a fase
CAS CONCOS	Mantenir	- En general, delimitació PDSU-1995
	Incloure	- Actuacions urbanístiques en interior SU - Actuacions urbanístiques en límit SU
S'HORTA	Mantenir	- En general, delimitació PDSU-1995
	Incloure	- Actuacions urbanístiques en interior SU - Actuacions urbanístiques en límit SU
C. FERRERA i SERENA	Mantenir	- En general, delimitació PDSU-1995
	Incloure	- Àmbit Pla Parcial Ses Sivines de Baix
ES CARRITXÓ	Mantenir	- En general, delimitació PDSU-1995
VALL D'OR	Incloure	- Àmbit Pla parcial Es Turó
SÒL URBANITZABLE		
FELANITX	Mantenir	- Part del Polígon 4, 1 i 9 amb PP aprovat - Part del Polígon 9 sense PP, inclòs en ronda
	Desclassificar	- Part del Polígon 4 amb PP aprovat (Puigvert) - Part del Polígon 9 ús industrial, fora ronda - Part del polígon 7 ús industrial
PORTOCOLOM	Incloure	- Àmbit sòl usos portuaris i terciaris
C. FERRERA i SERENA	Incloure	- Àmbit sòl usos terciaris - Àmbit sòl esportiu Robinson



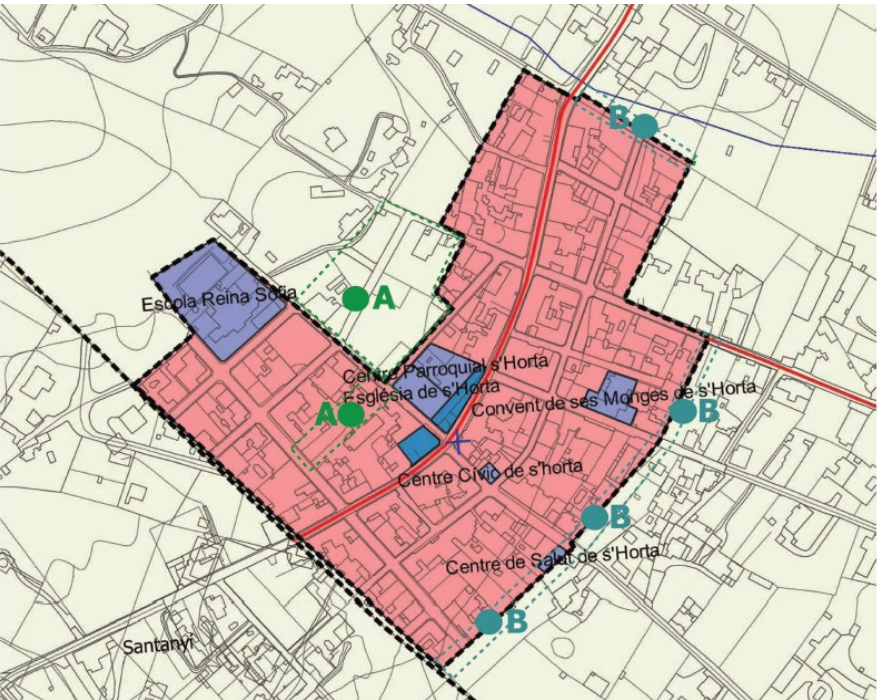
FELANITX: ALTERNATIVA 1			
SÒL URBÀ	Desclassificar	Part del Polígon 1	A
	Incloure	Àmbit Polígon Son Colom	B
		AU en interior sòl urbà	C
		AU en límit sòl urbà	D
SÒL URBANITZABLE	Desclassificar	Part Polígon 4	E
		Polígon 9 ús industrial	F
		Part Polígon 7 ús industrial	G
	Mantenir	Part del Polígon 4, 1 i 9	H
		Part del Polígon 9	I



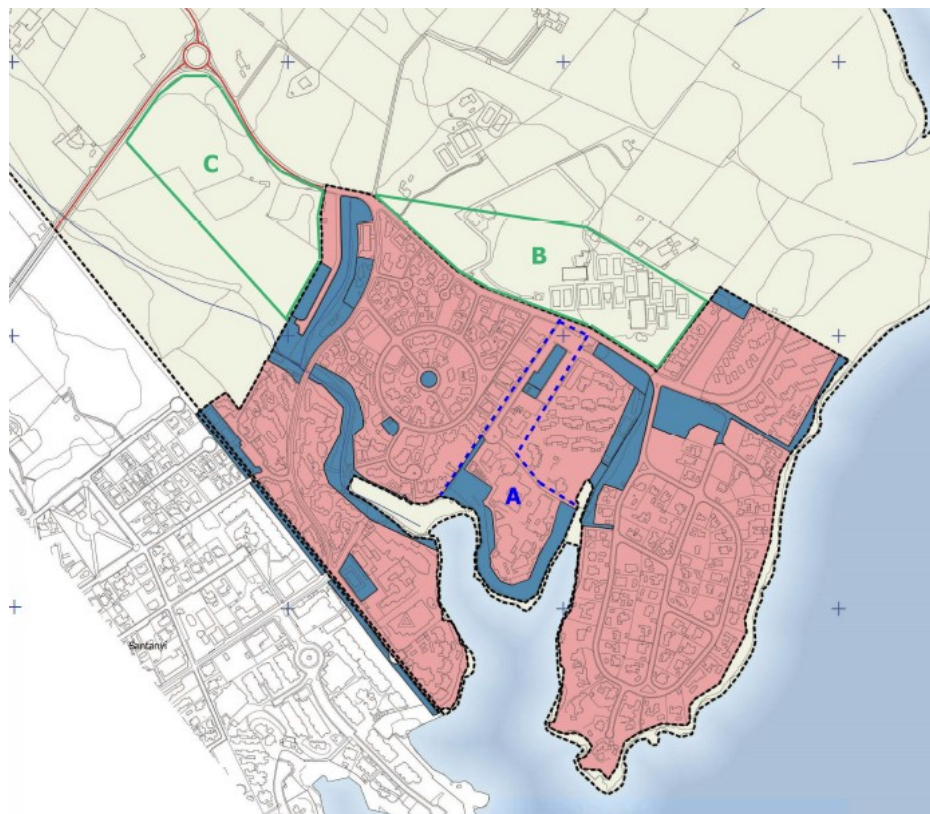
PORTOCOLOM: ALTERNATIVA 1			
SÒL URBÀ	Incloure	AU en interior SU	A
		AU en límit SU	B
		Àmbit Pla Parcial Cas Corso	C
		Àmbit Urbanització Sa Punta 2a F	D
SÒL URBANITZABLE	Incloure	Sòl ús portuari/terciari	E



CAS CONCOS: ALTERNATIVA 1			
SÒL URBÀ i/ o URBANITZABLE	Incloure	AU en interior SU	A
		AU en límit SU (ampliació sòl urbà)	B



S'HORTA: ALTERNATIVA 1			
SÒL URBÀ i/ o URBANITZABLE	Incloure	AU en interior SU	A
		AU en límit SU (ampliació sòl urbà)	B



CALA FERRERA I CALA SERENA: ALTERNATIVA 1			
SÒL URBÀ	Incloure	Àmbit Pla parcial Ses Sivines de Baix	A
SÒL URBANITZABLE	Incloure	Sòl ús esportiu	B
		Sòl ús serveis turístics	C

ALTERNATIVA 2

La proposta de l'alternativa 2 suposa el manteniment de totes les àrees de desenvolupament urbà no desclassificades, amb el canvi d'ús prioritari d'alguna d'elles, així com la creació de noves zones de creixement. Aquest creixement màxim en àrees de desenvolupament urbà, dins els percentatges possibles permesos pel PTM, implicaria una restricció de noves edificacions residencials en sòl rústic, per tal de poder mantenir l'equilibri territorial i un desenvolupament sostenible, sense malmetre els recursos naturals, en especial, els hídrics.

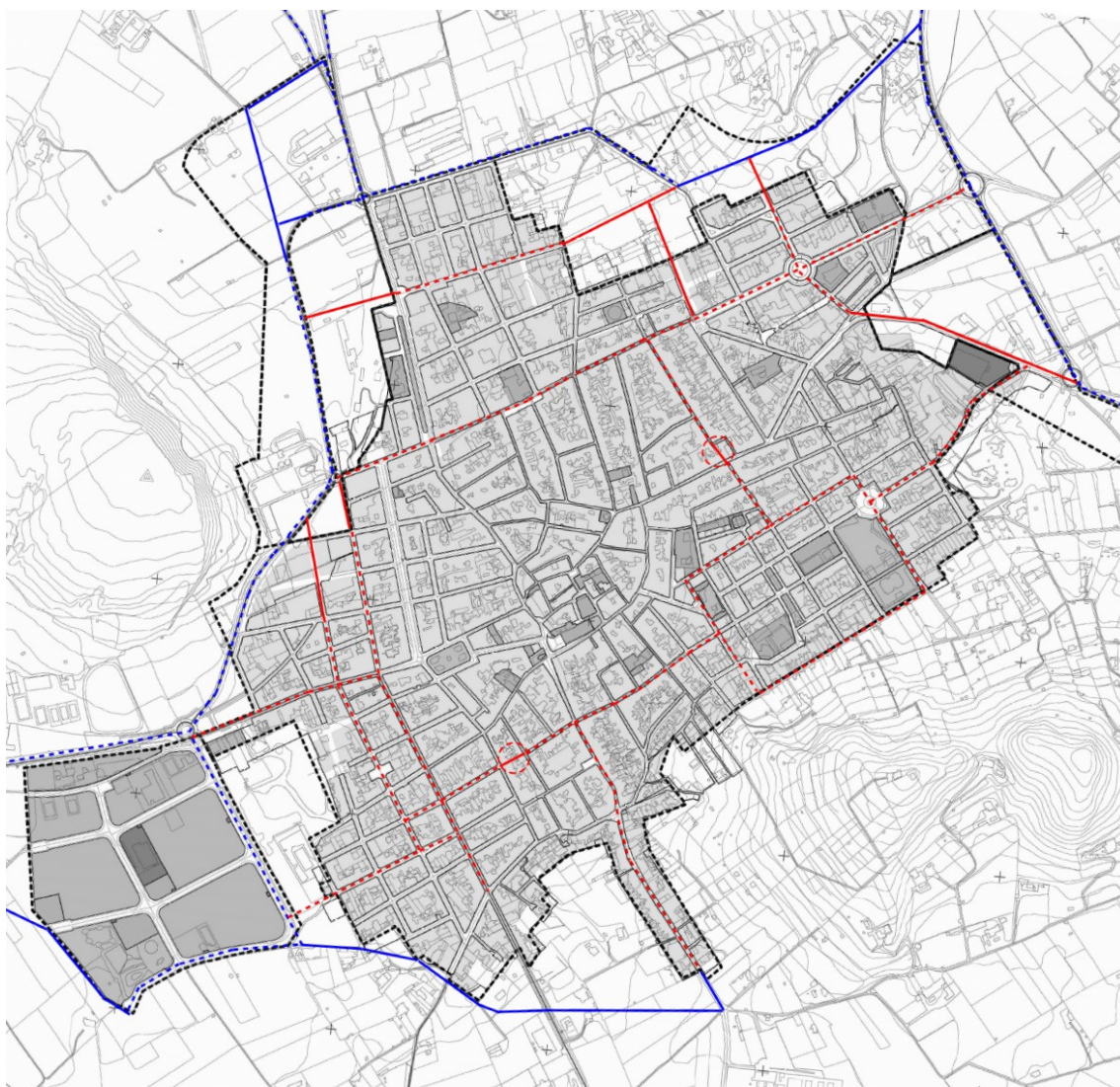
A-2: ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA

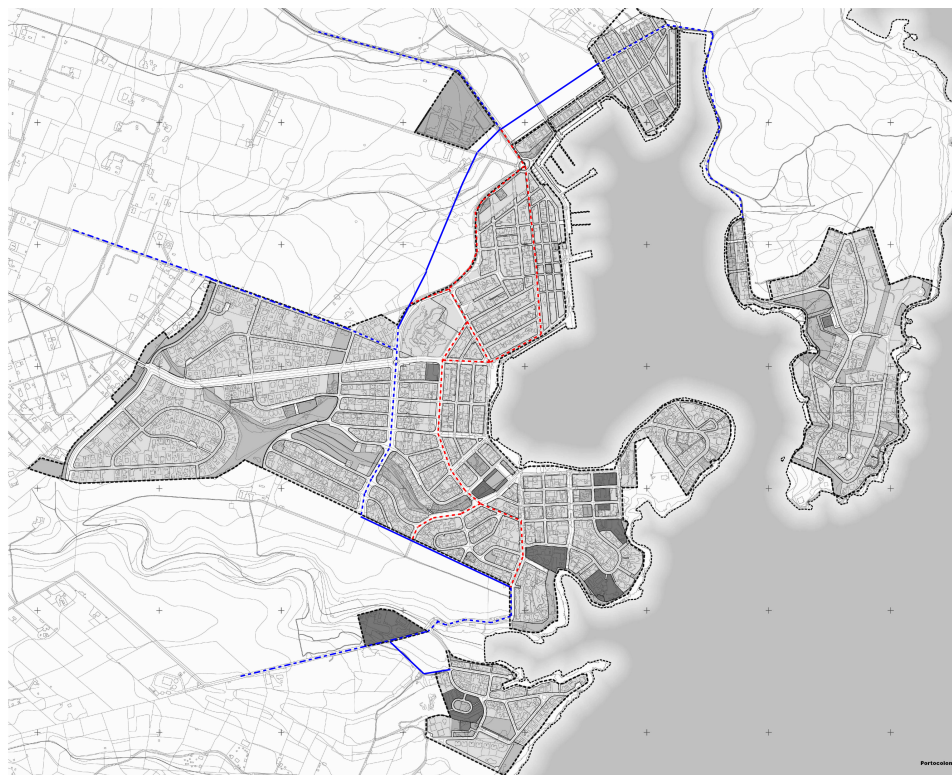
Com en les altres alternatives, es recullen les intervencions aprovades en el Pla director sectorial de carreteres, que han de ser desenvolupades per l'administració autonòmica o insular.

A la xarxa viària a nivell municipal, a més de les previsions de l'alternativa 1, s'hi inclouen altres propostes:

ALTERNATIVA 2 - XARXA VIÀRIA	
Rondes o vies periurbanes	
FELANITX	Felanitx sud-oest, enllaçar Carretera de Palma amb la de Santanyí i fins al Cementeri
	Felanitx nord-est: enllaça l'actual ronda nord amb la Carretera Manacor-Portocolom, per baix del Puig Verd
PORTOCOLO M	Nova ronda, enllaçant Carrer Vapor Santueri fins al barri de Sa Capella
	Ampliació del Camí de Cala Marçal a s'Horta (nova carretera local)
	Desviar carretera dels Closos de Can Gayà, ampliant part del camí de Can Cirerol o travessant parcel·lació rústica de Can Gayà
S'HORTA	Ronda d'accés a la Carretera de Cala Ferrera des de la Carretera Ma-4012, enllaçant amb nova carretera a Cala Marçal
CAS CONCOS	Ronda exterior entre la Carretera de Felanitx i la de Santanyí
Reforma xarxa viària interna	
FELANITX	Obertura de la continuació del C/Guillem Sagra fins a C/d'en Cifre
	Enllaç del Carrer Cala Figuera amb el Carrer de Sa Sínia
PORTOCOLO M	Enllaç del Carrer Emperador amb Avinguda Cala Marçal

CAS CONCOS	Obertura vial al límit est del nucli urbà
S'HORTA	Obertura de vials, als límits sud i est del nucli
	Obertura vial continuació del C/Talaiot fins al C/Mossèn Martí Sureda





Possibles variants de carretera local per evitar creuar BIC Closos de Can Gaia



Proposta de ronda exterior entre la Carretera de Felanitx i la de Santanyí



Propostes de rondes exteriors a s'Horta per enllaçar amb Carretera de Cala Ferrera

En tots els nuclis es preveuen també altres reformes viàries a resoldre amb actuacions urbanístiques puntuals, però que, al formar part de la xarxa

interna del nucli no interfereixen en l'estructura general.

Les àrees de reserva de grans aparcaments dissuasoris són les mateixes que les previstes a l'alternativa 1, i el sistema d'adquisició serà per inclusió en actuacions urbanístiques.

Al plantejar el creixement residencial màxim dels nuclis urbans que permet el Pla territorial insular de Mallorca, s'ha de preveure també una major superfície d'espais lliures públics. Aquests s'hauran d'incorporar com a sistema general de cessió gratuïta en els nous desenvolupaments urbanístics, de conformitat amb el que preveu la norma 9 del PTIM.

A Felanitx, es proposa la creació de dos "parcs paisatgístics" com a sistemes generals en sòl rústic, un a Sa Mola i l'altre al Calvari, establint itineraris per a vianants que serveixin per a relacionar el nucli urbà amb el seu notable paisatge proper.

Si bé actualment el nostre municipi compta amb diversitat d'equipaments col·lectius i comunitaris, de caràcter general o local, i tant de propietat i gestió pública com privada, si es proposa un desenvolupament urbà elevat, s'haurà d'ampliar aquesta xarxa dotacional. Aquest creixement anirà lligat a actuacions urbanístiques que han d'incorporar obligatòriament la reserva de sòl dotacional establerta a la legislació vigent.

Els tres nuclis que permeten creixement residencial d'acord amb el PTM (Felanitx, Cas Concos i S'horta) seran els que hauran d'ampliar aquestes reserves de sòl dotacional, especialment pel que fa a equipaments sanitaris i docents.

ALTERNATIVA 2 - NOUS EQUIPAMENTS	
FELANITX	Edifici Es Sindicat
	Nou equipament escolar públic
	Ampliació zona esportiva Sa Mola
	Estació central d'autobús
	Equipament sanitari (centre de salut)
PORTOCOLOM	Equipament cultural relacionat amb els Closos de Can Gaia
S'HORTA	Ampliació equipament escolar
	Ampliació equipament sanitari
CAS CONCOS	Ampliació equipament esportiu
	Ampliació equipament escolar
	Ampliació equipament sanitari
C. FERRERA i SERENA	Equipament sanitari (ambulatori o centre de salut)

A-2: SÒL RÚSTIC

L'alternativa 2, pel que fa al sòl rústic, pretén ser més restrictiva respecte a la utilització d'aquest tipus de sòl per a ús residencial, donant prioritat als usos agraris i ramaders.

Es considera que si en els nuclis urbans s'aconsegueix un creixement del teixit ordenat i de qualitat, amb les dotacions necessàries per a la població a la que se serveix, no és necessari la utilització del sòl rústic per a ús residencial. Per aquest motiu, es proposa elevar, en sòl rústic comú, la superfície mínima a efectes de construcció d'un nou habitatge unifamiliar, i prohibir aquest ús en tot els sòl rústic protegit. També es proposa que siguin considerats com a sòl rústic protegit tots els terrenys inclosos dins la Unitat paisatgística núm. 2 Serres de Llevant delimitada en el PTM.

Aquestes mesures han d'anar lligades a una baixada de l'edificabilitat màxima en el sòl rústic comú. No obstant això, també s'haurien d'adoptar mesures per a promoure la rehabilitació de les antigues cases de pagès que encara existeixin.

Per a les noves edificacions de caràcter agrícola o ramader, d'acord amb aquesta alternativa, s'haurà d'establir una regulació de volumetria i tipologia, de pautes de selecció d'emplaçament dins la parcel·la i de les condicions de la mateixa no ocupada per l'edificació, de materials i colors d'acabats i de tancaments, etc. per aconseguir una bona relació d'aquestes edificacions amb els seu entorn.

En cap cas, es permetran implantar noves edificacions de caràcter industrial en sòl rústic. Per a les existents, s'han de proposar un seguit de mesures per tal d'evitar els impactes paisatgístics que distorsionen actualment el paisatge.

A-2: ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

Es proposa exhaurir el desenvolupament urbà admès d'acord amb el PTM, fent una reconsideració de les classificacions de sòl vigents a dia d'avui, amb la proposta de diversificar usos a més de completar les trames urbanes, sense desclassificar sòl. També suposa l'ampliació de les àrees de desenvolupament urbà, amb la creació de nous sòls urbanitzables. Aquests creixements han de garantir la continuïtat amb la trama urbana existent.

Com en totes les altres alternatives, s'incorporen dins l'àmbit del sòl urbà els sòls que s'han desenvolupat d'acord amb el seu planejament parcial i han executat les corresponents obres d'urbanització.

A més d'aquest creixement es manté la delimitació del sòl urbà vigent, definint actuacions urbanístiques per completar la trama urbana, en llocs sense urbanització consolidada. També, al igual de les altres alternatives, es preveuen actuacions per aconseguir façanes ordenades en el límit dels sòls urbans.

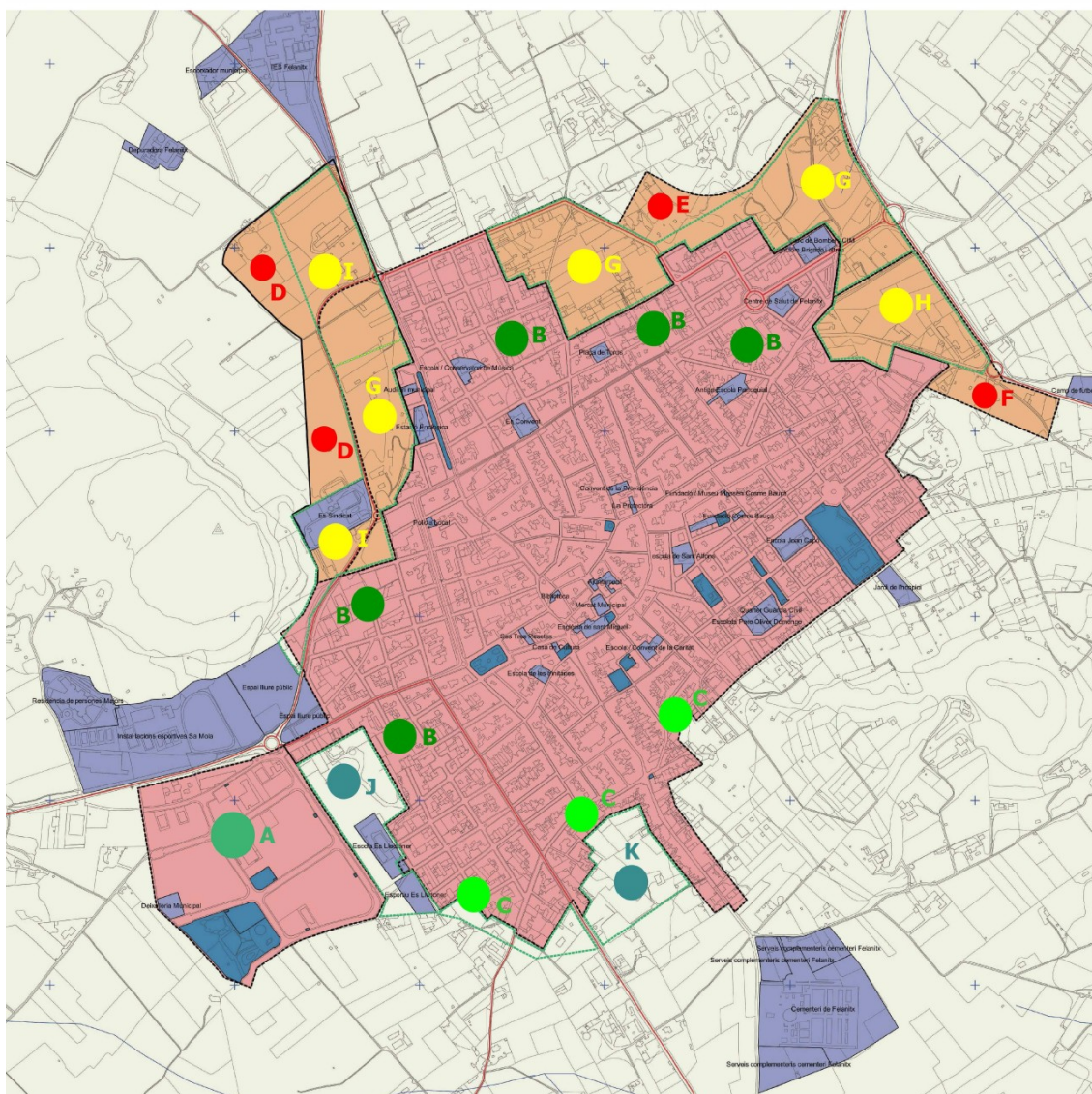
A Felanitx, on actualment existeix més sòl urbanitzable no desclassificat per les DOT, es planteja mantenir-lo en casi la seva totalitat, si bé ajustant els límits i proposant canvis d'ús global d'algun d'aquests sectors.

També, al igual que a l'alternativa 1, als nuclis costaners es proposen nous sòls urbanitzables d'usos terciaris situats dins les AT d'harmonització.

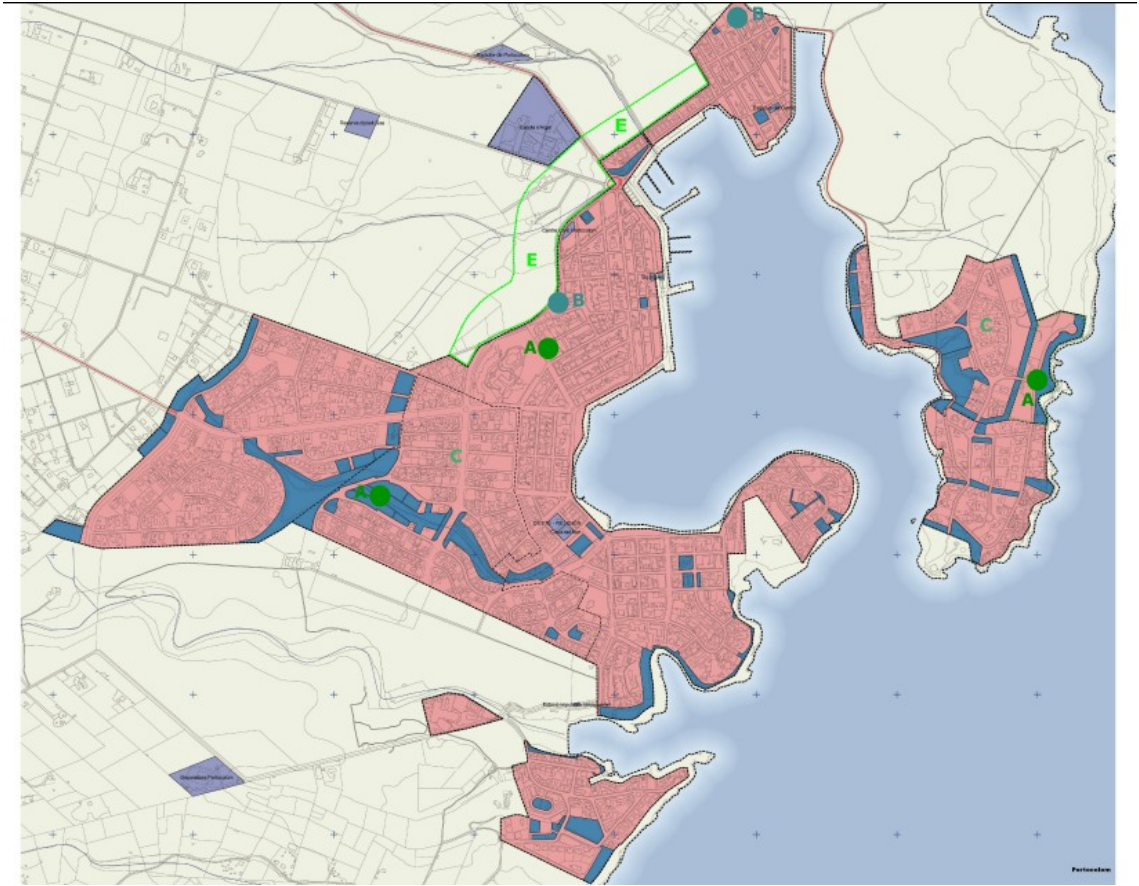
A S'Horta i Cas Concos es preveu que el creixement assoleixi el màxim del 15% del sòl urbà vigent, màxim fixat pel PTM. Aquestes actuacions urbanístiques han de servir per completar la trama urbana i permetre un creixement del nucli, sense densificar l'existent, i així poder obtenir els sistemes dotacionals que precisen cada un d'ells.

Els paràmetres de cada zona s'adaptaran a la tipologia edificatòria existent, utilitzant la terminologia de les Normes tècniques de planejament de les Illes Balears, per així facilitar la integració dels documents del nou pla general en el sistema d'informació urbanístic autonòmic. L'objectiu principal ha de ser preservar i millorar la qualitat ambiental i tipològica del teixit urbà resultant.

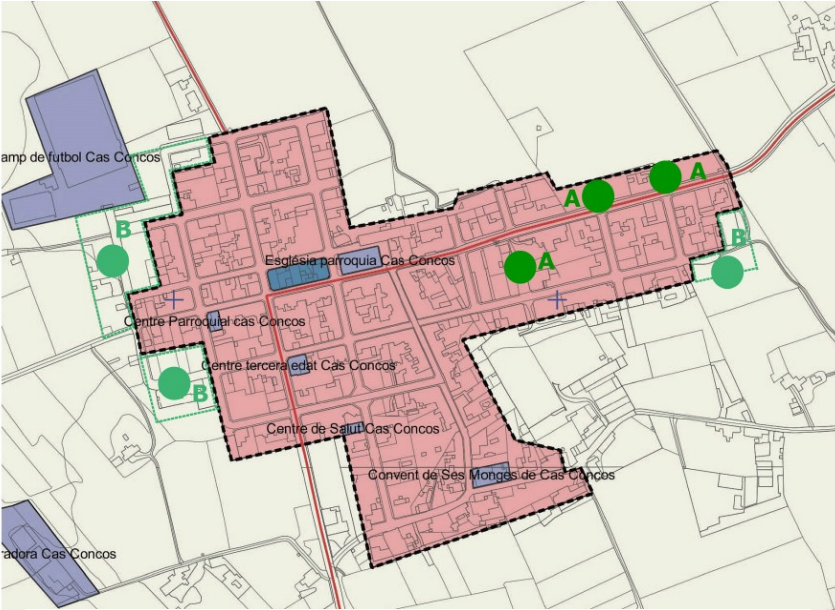
ALTERNATIVA 2		
SÒL URBÀ		
FELANITX	Mantenir	- Delimitació PDSU-1995
	Incloure	- Àmbit Pla parcial Polígon Son Colom - Actuacions urbanístiques en interior SU - Actuacions urbanístiques en límit SU
PORTOCOLOM	Mantenir	- Delimitació PDSU-1995
	Incloure	- Àmbit Pla parcial Cas Corso - Àmbit Urbanització Sa Punta 2a fase - Actuacions urbanístiques en interior SU - Actuacions urbanístiques en límit SU
CAS CONCOS	Mantenir	- Delimitació PDSU-1995
	Incloure	- Actuacions urbanístiques en interior SU - Actuacions urbanístiques en límit SU
S'HORTA	Mantenir	- Delimitació PDSU-1995
	Incloure	- Actuacions urbanístiques en interior SU - Actuacions urbanístiques en límit SU
CALA FERRERA i CALA SERENA	Mantenir	- Delimitació PDSU-1995
	Incloure	- Àmbit Pla Parcial Ses Sivines de Baix
ES CARRITXÓ	Mantenir	- Delimitació PDSU-1995
VALL D'OR	Incloure	- Àmbit Pla parcial Es Turó
SÒL URBANITZABLE		
FELANITX	Mantenir	- Ajustar límit Polígon 4 i 9 amb PP aprovat - Ajustar límit Polígon 7 - Part del Polígon 9 sense PP
	Desclassificar	- Part del Polígon 9 ús industrial, fora ronda
	Incloure	- Àmbit antic Puig Sant Nicolau - Àmbit Carretera de Santanyí - Ampliació polígon Son Colom
PORTOCOLOM	Incloure	- Àmbit sòl usos portuaris i terciaris
C. FERRERA i SERENA	Incloure	- Àmbit sòl usos terciaris - Àmbit sòl esportiu Robinson



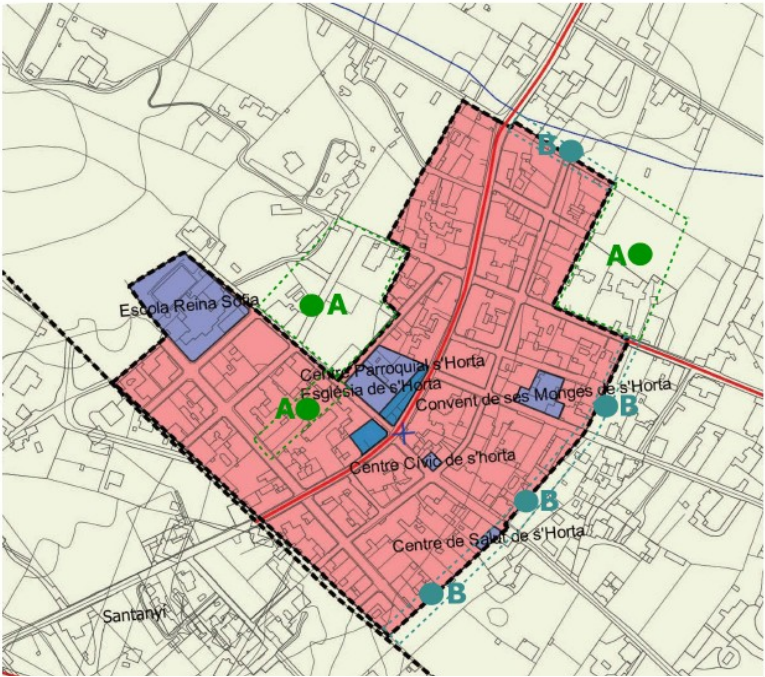
FELANITX: ALTERNATIVA 2			
SÒL URBÀ	Incloure	Àmbit Polígon Son Colom	A
		AU en interior sòl urbà	B
		AU en límit sòl urbà	C
SÒL URBANITZABLE	Desclassificar	Part polígon 9 ús industrial	D
		Part Polígon 4	E
		Part Polígon 7 ús industrial	F
	Mantenir	Ajustar límits polígons 1, 4 i 9	G
		Ajustar límit polígon 7	H
		Part del Polígon 9	I
	Incloure	Àmbit Puig Sant Nicolau	J
		Àmbit Carretera Santanyí	K



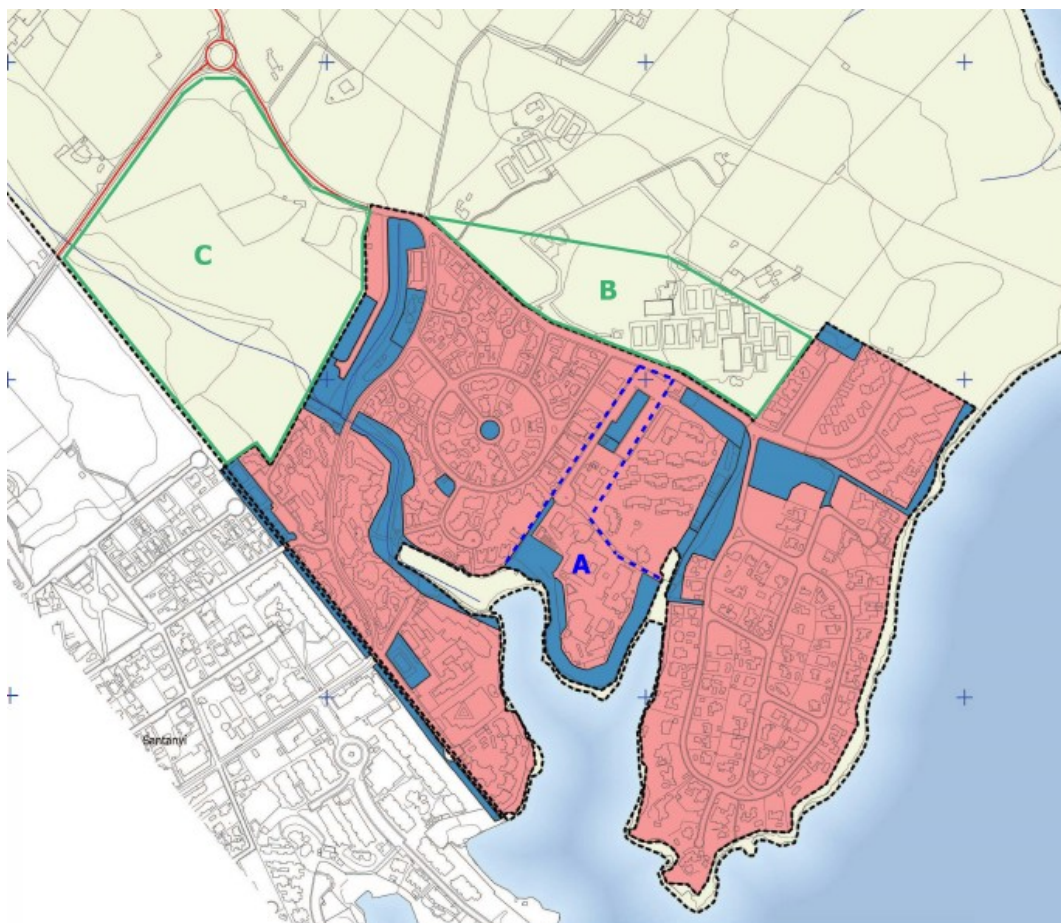
PORTOCOLOM: ALTERNATIVA 2			
SÒL URBÀ	Incloure	AU en interior SU	A
		AU en límit SU	B
		Àmbit Pla Parcial Cas Corso	C
		Àmbit Urbanització Sa Punta 2a F	D
SÒL URBANITZABLE	Incloure	Sòl ús portuari/terciari	E



CAS CONCOS: ALTERNATIVA 2			
SÒL URBÀ i/ o URBANITZABLE	Incloure	AU en interior SU	A
		AU en límit SU (ampliació sòl urbà)	B



S'HORTA: ALTERNATIVA 2			
SÒL URBÀ i/ o URBANITZABLE	Incloure	AU en interior SU	A
		AU en límit SU (ampliació sòl urbà)	B



CALA FERRERA I CALA SERENA: ALTERNATIVA 2			
SÒL URBÀ	Incloure	Àmbit Pla parcial Ses Sivines de Baix	A
SÒL URBANITZABLE	Incloure	Sòl ús esportiu	B
		Sòl ús serveis turístics	C

CONCLUSIÓ

Després d'analitzar les tres alternatives anteriors, es considera que l'**alternativa 1** reuneix, en principi, les condicions que s'adapten millor al nostre territori i al planejament i legislació vigents, així com a les expectatives municipals.

Per tant, és l'alternativa escollida en aquesta fase d'Avanç del nou planejament de Felanitx.