

**MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓ**  
**PUNTUAL DEL PGOU DE FELANITX PER TAL D'EXONERAR DE**  
**L'ÍNDEX D'INTENSITAT TURÍSTICA ALS ESTABLIMENTS DE TURISME**  
**D'INTERIOR I DELIMITAR L'ÀMB IT CONSIDERAT COM A NUCLI**  
**ANTIC DE FELANITX I PORTOCOLOM**

1. ANTECEDENTS
2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
3. COMPETÈNCIA MUNICIPAL EN LA QUÈ S'EMPARA LA MODIFICACIÓ
4. NORMATIVA D'APLICACIÓ
5. JUSTIFICACIÓ DE L'OPORTUNITAT DE LA REGULACIÓ I DE LA NECESSITAT D'INTERÈS PÚBLIC QUE JUSTIFICACIÓ LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
6. JUSTIFICACIÓ RAONADA DE QUÈ LA PROPOSTA S'AJUSTA A LA NORMATIVA D'APLICACIÓ
7. JUSTIFICACIÓ RAONADA DE QUÈ LA PROPOSTA NO QUEDA AFECTADA PER L'APROVACIÓ INICIAL DEL PIAT
8. TRAMITACIÓ ADMINISTRATIVA I AMBIENTAL
9. CONTINGUT DE L'EXPEDIENT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
10. IMPACTE ECONÒMIC DE L'ACORD
11. EQUIP REDACTOR

## **1. ANTECEDENTS**

### **1.1. L'índex d'intensitat d'ús al Planejament municipal de Felanitx.**

El Pla General d'Ordenació Urbana de Felanitx, aprovat definitivament el 6 d'octubre de 1969, considera inclòs en l'ús residencial els edificis de la indústria hotelera i similars, apartaments i qualsevol sistema d'allotjament col·lectiu d'interès turístic.

El 10 de maig de 1996, la Comissió Insular d'Urbanisme aprovà definitivament la Norma Complementària sobre regulació de la capacitat de població del Terme Municipal de Felanitx. En relació a la metodologia de càlcul de l'Índex d'Intensitat d'Ús, s'estableix en següent:

*“ Aplicació del Decret 27/1993, d'11 de març, sobre regulació de les capacitats de població dels instruments de planejament general i sectorial. S'ha realitzat a partir dels paràmetres i determinacions de capacitat de població contemplats en el Pla General de Felanitx, vigent.*

*L'esmentat Pla General preveu unes densitats màximes per a cada polígon d'actuació, densitats que es recullen, essent el punt de partida per a la confecció d'aquesta norma complementària del planejament.*

*L'índex d'intensitat d'usos residencial s'ha calculat partint de la densitat màxima de població del polígon i computant la seva superfície global, inclosos vials i zones verdes, amb la qual cosa s'obté el nombre màxim d'habitants per polígon. El nombre màxim d'habitants dividit per la superfície dels solars edificables d'ús residencial, ens dona el nombre d'habitants per metre quadrat de solar edificable.*

*D'acord amb l'art. 5 del Decret 27/1993, dividim per 3 i tendrem el nombre de vivendes per metre quadrat de solar, i això ens dona la superfície mínima de parcel·la per construir una vivenda.*

*L'índex definit d'aquesta manera és vàlid pr a les zones extensives i per a les intensives l'ocupació del solar de les quals ve determinada en tant per cent del mateix solar.*

*No obstant això, quan s'aplica a zones intensives, l'ocupació del solar de les quals ve donada per una profunditat edificable, el mètode de càlcul ha de variar, ja que enlloc de considerar la superfície mínima de parcel·la neta, s'ha de considerar la superfície mínima edificable de la parcel·la neta. Aquest últim ha estat el criteri aplicat a Cas Concos i s'Horta.*

*Per cada polígon s'ha comprovat l'adequació entre l'índex d'intensitat d'ús residencial i les ordenances d'edificació.*

*L'índex d'intensitat d'ús turístic es defineix com la superfície mínima de parcel·la neta necessària per a la construcció de cada plaça d'allotjament turístic, d'acord amb l'art. 3 del Decret 27/1993.*

*La Llei 7/1988 d'1 de juny de mesures transitòries d'ordenació d'establiments hotelers i d'allotjaments turístics, al seu art. 3 estableix que: 'Para construir de nueva planta un establecimiento hotelero o alojamientos turísticos o para su ampliación o para un cambio de uso de edificación con finalidad de utilización turística, será necesaria una superficie en m2 de suelo edificable, no inferior al resultante de multiplicar por 60 el máximo número de plazas que pueda albergar este establecimiento'.*

*Les parcel·les grafiades com a d'ús turístic en el terme municipal de Felanitx, d'acord amb el Pla General d'Ordenació Urbana aprovat el 6 d'octubre de 1969, té una densitat de 500 hab/hect. Amb aquesta densitat totes elles estan per damunt d'1 plaça per cada 60m2 de solar, com indica la Llei 7/1988.*

*Per tant, l'índex d'intensitat d'ús turístic en aquestes parcel·les és de 1 plaça per 60m2.*

*El Pla General d'Ordenació Urbana aprovat el 6 d'octubre de 1969, entén que, en les zones on s'admet l'ús residencial s'hi inclouen els edificis de la indústria hotelera i similars, apartaments i altre sistema qualsevol d'allotjament col·lectiu d'interès turístic.*

*Només s'estudien aquelles zones, l'índex d'intensitat d'ús turístic de les quals és superior als 60m2 de solar edificable per plaça turística".*

El 22 de juliol de 2005, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric va aprovar definitivament la modificació de la norma complementària sobre regulació de la capacitat de població de Felanitx (BOIB nº 125, de 25 d'agost de 2005), amb la prescripció relativa a que els índexs turístics a aplicar dins el municipi de Felanitx són els que es fixen a la Norma Complementària de 1996, i que resulten ser com a mínim, d'1 plaça per cada 60m2 de solar.

## **1.2. L'índex d'intensitat d'ús a la normativa urbanística.**

El Decret 27/1993, d'11 de març, sobre regulació de capacitats de població en els instruments de planejament general i sectorial (BOIB núm. 39, de 30 de març de 1993, pàg. 2565 i ss), es va modificar per mitjà del Decret 58/1994, de 13 de maig (BOIB núm. 65, de 28 de maig de 1994); aquest Decret es va anul·lar judicialment per defecte de forma, la qual cosa va donar lloc a l'aprovació d'un Decret gairebé idèntic, el Decret núm 2/1996 de 16 de gener (BOIB núm. 14, de 30 de gener) i es va derogar per mitjà de la Llei 5/2015, de 23 de març, de racionalització i simplificació de l'ordenament legal i reglamentari de la comunitat autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 44, de 28 de març de 2015).

El decret 2/1996, de 16 de gener, establia l'obligatorietat de tots els municipis d'incorporar als instruments urbanístics una norma complementària de planejament que definís els índexs d'intensitat d'ús en aplicació

dels quals resultessin les capacitats de població escaients. A l'article 2.2. de l'esmentat decret, s'establia el següent:

*“La superficie establecida se entenderá como mínimo a efectos del cálculo de las capacidades de población posibles, pudiendo por tanto ser ampliada, a efectos de autorizaciones de instalaciones turísticas por la legislación específica que resulte vigente en el momento de dicha autorización”.*

La Llei 7/1988, d'1 de juny, de mesures transitòries d'ordenació d'establiments hotelers i d'allotjaments turístics, per la seva banda, es va derogar per mitjà de la Llei 12/2010, de 12 de novembre, de modificació de diverses lleis per a la transposició a les Illes Balears de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de desembre, del Parlament Europeu i del Consell relativa als serveis en el mercat interior.

La Llei 2/2014, de 25 de març, d'Ordenació i ús del sòl a les Illes Balears, establí a l'article 41a) la necessitat de que els Plans Generals d'Ordenació Urbana establissin, com a determinació de caràcter estructural del territori, els índexs d'intensitat d'ús, residencial i turístic, per al sòl urbà i el sòl urbanitzable amb ordenació detallada, als efectes de la determinació de la capacitat màxima de població de cada àmbit i la fixació de les dotacions legalment exigibles.

En desenvolupament de l'anterior previsió, el Reglament de desenvolupament de la LOUS per a l'illa de Mallorca regula, a l'article 67, les determinacions estructurals sobre índexs d'intensitat dels usos residencials i turístics, de la següent manera:

*“Artículo 67. Determinaciones estructurales sobre índices de intensidad de los usos residencial y turístico.*

*1. Los índices de intensidad de uso son determinaciones estructurales del plan general que sirven de base para calcular las capacidades de población resultantes de sus determinaciones y que, aplicados a cada proyecto que deba ser objeto de licencia municipal de obras, han de garantizar que en su ejecución efectiva no se superarán las expresadas capacidades.*

*2. El índice de intensidad de uso residencial y el índice de intensidad de uso turístico, determinan, respectivamente, para cada unidad de vivienda o para cada plaza de alojamiento turístico, la superficie mínima de parcela neta necesaria para construirla o implantarla. En la definición del índice de intensidad de uso turístico, el plan general deberá ajustarse a las determinaciones sobre ratio turística establecidas en los instrumentos de ordenación territorial o turísticos a los cuales la legislación sectorial turística asigna dicha definición. En los terrenos en que sea posible implantar ambos usos se deberán definir los índices respectivos de cada uno.*

*El índice de intensidad constituye un parámetro que se deberá incluir en el acto de otorgamiento de la correspondiente licencia municipal de obras como condición limitativa de ésta, que deberá ser inscrita en el Registro de la propiedad, juntamente con la condición de indivisibilidad de la parcela, si resulta procedente.*

3. Los índices se deberán expresar en forma de fracción, en la que el numerador será siempre la unidad de vivienda o la plaza turística, según corresponda, y el denominador la superficie de parcela neta necesaria para la construcción de estas unidades, de acuerdo con las reglas siguientes:

a) El plan general, o su revisión, deberá definir los índices de intensidad, en cuanto a los suelos clasificados como urbanos y no remitidos a ordenación posterior y a los suelos con planeamiento parcial o especial de desarrollo aprobado definitivamente, atendiendo los criterios siguientes:

1.o En ámbitos de suelo urbano consolidado por la edificación en más del 90 % de su superficie y que no estén sujetos a actuaciones de transformación urbanística, se deberá limitar la capacidad máxima poblacional estableciendo un índice de uso residencial, turístico o mixto de tal manera que los núcleos urbanos consolidados mantengan su propio tipo edificatorio tradicional y se garantice el equilibrio adecuado entre la población máxima servida y las dotaciones de infraestructuras, equipamientos, espacios libres, aparcamientos y otros servicios urbanísticos.

A tal efecto, se entiende dicho ámbito como la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el instrumento de ordenación urbanística correspondiente, disponga de unos parámetros jurídico urbanísticos concretos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías de la edificación respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

La aplicación del índice de uso residencial o turístico al ámbito que se fije no puede dar lugar a más habitantes de los que resulten de la capacidad de población determinada en función de la existente y de las previsiones demográficas en un horizonte mínimo de quince años. Para ello, las características de la edificación que se establezca en la normativa que rija el ámbito tendrán que adecuarse a este índice.

2.o En el resto de suelo urbano y en el suelo urbanizable directamente ordenado, se deberá definir según el tipo edificatorio que la ordenación establezca siempre que se garantice el equilibrio adecuado entre la población máxima servida y las dotaciones de infraestructuras, equipamientos, espacios libres, aparcamientos y otros servicios urbanísticos.

b) La memoria justificativa del plan general deberá incluir el cálculo de la capacidad máxima de población que resulte de sus determinaciones, considerando:

1.o En el suelo urbano y en el suelo urbanizable directamente ordenado, la capacidad será el resultado de aplicar los índices de intensidad de uso, en la forma que se dispone en el apartado 5, excepto en los ámbitos de suelo urbano consolidados por la edificación en

más del 90 % y no sujetos a actuaciones de transformación urbanística, que se deberá determinar en función de la existente y de las previsiones demográficas en un horizonte mínimo de quince años.

2.o En cada sector de suelo urbanizable no ordenado previsto en el plan general y en cada ámbito de suelo urbano que tenga que ser objeto de planeamiento parcial o especial, la capacidad máxima de población asignada se deberá determinar de forma global.

4. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo, planes parciales o especiales según corresponda, deberán determinar los índices respectivos de intensidad de uso para cada calificación o zona de

*ordenación que prevean, y deberán justificar adecuadamente que el resultado de su aplicación no supera, en ningún caso, las capacidades máximas asignadas por el plan general al correspondiente ámbito del plan de desarrollo.*

*5. El producto del índice de intensidad de uso residencial o de uso turístico de cada calificación o zona de ordenación por la superficie total de terrenos que tengan asignada estas calificaciones o correspondan a la zona de ordenación mencionada, determinará la capacidad máxima de población posible en dicha zona, excepto en cuanto a los ámbitos de suelo urbano consolidados por la edificación en más del 90 % y no sujetas a actuaciones de transformación urbanística, que se determinará en función de la existente y de las previsiones demográficas en un horizonte mínimo de quince años.*

*Para el cómputo de la superficie afectada por cada calificación, sólo se tendrán en cuenta las superficies de parcela neta, edificada o no, cuyo uso detallado incluya la posibilidad de un uso residencial o uso turístico.*

*Para el cómputo de la población posible en los terrenos calificados para uso exclusivo residencial, se entenderá que a cada vivienda corresponde una población de 2,5 personas. Esta capacidad se entenderá como mínima y será de aplicación, salvo que los planes generales, de acuerdo con las características específicas de la tipología de que se trate, determinen una capacidad mayor.*

*La suma de las poblaciones máximas posibles en cada calificación o zona de ordenación determinará las capacidades máximas de población que derivan de las determinaciones del planeamiento en los suelos a que hace referencia el apartado 3.*

*Si el producto del índice de intensidad de uso residencial o de uso turístico por la superficie de parcela neta no ofrece un número entero de viviendas, se deberá redondear, al alza si la fracción decimal es mayor que 5 y a la baja si es igual o menor que 5.”*

La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, deroga la LOUS, i no es refereix de manera expressa a l'índex d'intensitat d'ús entre les determinacions estructurants del territori, si bé, al seu article 36, si regula la densitat de població. En qualsevol cas, d'acord a la disposició transitòria segona de la LUIB, mentre no es produeixi el seu desenvolupament reglamentari, resultarà d'aplicació el Reglament general de la LOUS en tot el que resulti compatible amb la nova Llei i la resta de disposicions d'aplicació.

L'índex d'intensitat d'ús es troba doncs regulat avui a l'article 36 de la LUIB i a l'article 67 del Reglament General de la Llei d'Ordenació i Ús del Sòl.

### **1.3. La ràtio turística a la normativa turística.**

La ràtio turística es regulava ja a la Llei 2/1999, de 24 de març, General Turística de les Illes Balears, i es segueix regulant a la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears, que, en el seu article 5, disposa:

*“3. Los planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) y, si procede, los planes territoriales insulares (PTI) pueden establecer la densidad global máxima de población, delimitar zonas y ámbitos turísticos y de protección, y fijar el tamaño y las características, así como establecer parámetros mínimos o máximos de superficie, volumetría, edificabilidad y equipamientos. También pueden delimitar las zonas turísticas saturadas o maduras, de acuerdo con los criterios establecidos en esta ley. Y asimismo, pueden señalar las excepciones que por la ubicación o las características especiales así lo aconsejen.*

*Igualmente, pueden determinar estos parámetros respecto a las zonas residenciales lindantes con las turísticas.*

*(...)*

*4. Estos instrumentos fijarán la ratio turística de acuerdo con las características especiales de las islas y de los municipios. Los municipios que no se hayan adaptado a los planes directores sectoriales de ordenación turística o, en su caso, a los planes territoriales insulares, deberán respetar una ratio mínima de 60 m<sup>2</sup> de parcela por plaza hasta su adaptación a éstos, y será exigible a los nuevos establecimientos de alojamiento turístico y a las ampliaciones del número de plazas de alojamiento de los ya existentes, excepto en las operaciones de reconversión.*

*5. Los hoteles de ciudad, los establecimientos de turismo de interior y las hospederías están exonerados de la aplicación de la ratio turística a que se refiere el párrafo anterior.*

*También lo están los albergues y refugios turísticos, si el desarrollo reglamentario habilita la posibilidad de apertura de estos.”*

El Consell Insular de Mallorca, per acord del Ple de dia 27 de juliol de 2018, va aprovar inicialment el Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics (PIAT), acord que es va publicar al BOIB núm. 93, de 28 de juliol de 2018.

La normativa inicialment aprovada, en l'article 4 “Conceptes i definicions”, defineix:

“h) Índex d'intensitat d'allotjament turístic: Nombre de places turístiques que es poden donar d'alta en una parcel·la en relació amb la seva superfície construïda, el qual s'estableix per limitar l'activitat d'allotjament turístic en funció dels recursos territorials disponibles.

i) Índex d'intensitat d'ús turístic o ràtio turística: Nombre de places turístiques que es poden donar d'alta en una parcel·la d'ús turístic en relació a la superfície del sòl”

Per altra banda, a l'article 16, regula la Densitat màxima de població turística i estableix el següent, amb eficàcia directiva, excepte l'apartat 4 que resulta d'aplicació directa:



*“1. Sense perjudici del que estableixi el Pla Territorial Insular de Mallorca (PTIM) en relació a la densitat màxima de població, s'estableix la densitat global màxima de població turística en 25 places turístiques/ha de sòl urbà i sòl urbanitzable o apte per urbanitzar d'ús residencial, turístic o mixt de tota l'illa.*

*2. Aquesta densitat turística màxima variarà localment en funció de les característiques dels distints àmbits delimitats en aquest PIAT. S'estableixen les següents densitats turístiques màximes:*

- a) La densitat turística màxima per les distintes zones turístiques és la indicada a l'Annex III.*
  - b) La densitat turística màxima per a les zones residencials és la següent:*
    - Als àmbits ZR1: 6 places/Ha.*
    - Als àmbits ZR2: 12 places/Ha*
  - c) La densitat turística màxima per a l'àmbit de Palma Capital és de 8 places/hectàrea, la qual s'haurà d'equilibrar entre les diferents subzones específiques que s'estableixin.*
- 3. Els instruments de planejament urbanístic municipal quan s'adaptin al PIAT, en funció de les densitats turístiques i de les places turístiques legalment existents, independentment de la ràtio turística de qualitat que correspongui a cada tipus d'establiment d'allotjament turístic, hauran d'establir el nombre màxim de places turístiques que pot assolir cada població i incorporar els mecanismes de control necessaris per a que no es superi.*
- 4. Per tal de procurar un equilibri adequat entre els reursos territorials i l'activitat turística, fins que els instruments de planejament urbanístic municipal s'adaptin al PIAT, ,a les zones aptes per a aquesta activitat el nombre màxim de places turístiques que es podran donar d'alta a establiments d'allotjament turístic en una parcel·la, sense perjudici d'altres regulacions més restrictives, serà el resultat per defecte d'aplicar l'índex d'intensitat d'allotjament turístic que correspongui a la zona on s'ubiqui segons la taula següent:*

| <b>Àmbit</b>         | <b>Índex d'intensitat d'allotjament turístic</b>                                                                                              |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zones turístiques    |                                                                                                                                               |
| Sòl d'ús turístic    | equivalent a l'índex d'intensitat d'ús turístic establert o, en el seu defecte, al que figura a la taua de l'annex III corresponent a la zona |
| Sòl d'ús residencial | 1 plaça/25m2 de superfície construïda                                                                                                         |
| Palma Capital        |                                                                                                                                               |



|                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| Zones extensives    | 1 plaça/25m2 de superfície construïda |
| Resta de zones      | 1 plaça/40m2 de superfície construïda |
| Zones residencials: |                                       |
| Zones extensives    | 1 plaça/25m2 de superfície construïda |
| Zones intensives    | 1 plaça/25m2 de superfície construïda |
| Nucli antic         | 1 plaça/35m2 de superfície construïda |
| Sòl rústic          |                                       |
| Sòl rústic comú     | 1 plaça/25m2 de superfície construïda |
| Sòl rústic protegit | 1 plaça/25m2 de superfície construïda |

5. *La capacitat d'allotjament turístic de cada parcel·la s'ha de calcular pel conjunt de les places turístiques registrades i les que se'n presenti declaració responsable d'inici d'activitat en establiments d'allotjament turístic en relació a la superfície construïda de totes les edificacions amb ús residencial o turístic legalment construïdes que hi constin registrades”.*

La ràtio turística es troba regulada a l'article 5 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, Turística de les Illes Balears i definida a l'article 4h) del PIAT, i establerta amb eficàcia d'aplicació directa a l'article 16.4 del PIAT inicialment aprovat, com a de 1 plaça/35m2 de superfície construïda als nuclis antics de les Zones residencials.

#### **1.4. Paràmetres diferenciats.**

La Sentència núm. 276/2009, de 8 d'abril, del TSJIB, Sala Contenciosa-Administrativa, va declarar no ajustada a dret una llicència concedida per l'Ajuntament de Felanitx, per considerar que s'havia incomplert l'Índex d'Intensitat Turística establert al seu planejament municipal, i, en el que ara interessa, cal destacar que l'alt tribunal de les Illes Balears s'ha pronunciat en el sentit de determinar, en relació a la ràtio turística i a l'índex d'intensitat turística que:

*“(…) ambdós paràmetres es fixen per Administracions diferents en a concurrència de competències que exerceixen. La segona, la ràtio turística, i en la qual s'haurien de tenir present els articles 5.1 i 51 de la Llei General Turística de 1999, s'aplica per la Conselleria de Turisme per a l'autorització*

*prèvia a la llicència municipal, mentre que, en canvi, l'índex d'intensitat d'ús ve establert al planejament municipal i és el que té que prendre en compte l'Ajuntament ocm a paràmetre d'aplicació a l'hora d'atorgar la llicència municipal d'obres, la qual cosa resulta clara del contingut de l'article 6 del reiterat Decret 2/1996, quan especialment al segon punt, i en relació a l'esmentat índex d'intensitat d'ús disposa que: 'Dicho parámetro se incluirá en el acto de concesión de licencia municipal de obras como condición llimitativa de la misma que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad...'*

*Sempre i en tot cas, però, i com hem avançat en línees anteriors, la xifra final haurà de ser la més restrictiva. Això no apareix com una possible contradicció amb la reconvenió prevista a l'article 51 de la Llei General Turística on la seva fórmula aritmètrica permet l'increment de places, ja que les dites normes estan construïdes en àmbits distints i, a més, aquesta última, la turística, està parlant de màxims. Ambdúes normes vénen superposades i són diferents.*

*(..)*

*Quan es doni, com aquí succeeix, una duplicitat de paràmetres d'aplicació a una zona s'haurà d'atendre a l'article 2.2 del reiterat Decret i prevaldrà, sempre, l'estàndard que reservi més superfície per plaça turística”.*

El TSJIB va establir amb claretat que la ràtio turística i l'índex d'intensitat turística són dos paràmetres diferenciats i que ha de prevaldre en tot cas el que resulti més restrictiu.

## **1.5. Antecedents de la delimitació del nucli antic de Felanitx.**

### **1.5.1. Declaració de conjunt històric artístic de la plaça de Santa Margalida, a Felanitx (Mallorca), per mitjà de Real Decret 1751/1981, de 5 de juny (BOE núm. 190, de 16 d'agost de 1981).**

Per mitjà de Real Decret 1751/1981, de 5 de juny, es va declarar com a conjunt històric artístic la plaça de Santa Margalida, a Felanitx, d'acord a la delimitació que es va publicar com a annex a l'esmentada disposició i que figura al plànol que s'hi unia. La publicació es va inserir al Butlletí Oficial de l'Estat núm. 190, de 16 d'agost de 1981.

El text del RS 1751/1981, de 5 de juny, és el següent:

*“El núcleo compuesto por la plaza de Santa Margarita y edificios limítrofes en Felanitx (Mallorca) conforma una especial estructura digna de ser conservada no sólo por su valor arquitectónico, sino por su interés histórico.*

*El conjunto se agrupa en torno a un espacio irregular. En el centro se halla la fuente de Santa Margarita, caudal natural de agua que ha abastecido las necesidades de la Villa desde tiempo inmemorial, y al Norte, la iglesia parroquial y la Rectoría.*

*Pero el interés del conjunto estruaba no sólo en la importancia arquitectónica del templo y en su monumental escalinata, sino en la estructura de las casas que se abren a la plaza, entre las que destaca la denominada Can Prohens, de finales del siglo XVII que con las restantes de los siglos XVIII y XIX forma un todo armónico digno de ser protegido para sustraerlo de reformas inadecuadas. La Real Academia de Bellas Artes de San Fernando considera que la plaza de Santa Margarita de Felanitx (Mallorca) debe ser declarada conjunto histórico-artístico.*

*En su virtud, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos tercero, catorce, quince y treinta y tres de la Ley de trece de mayo de mil novecientos treinta y tres, y diecisiete, dieciocho y diecinueve del Reglamento para su aplicación de deiciseis de abril de mil novecientos treinta y seis, a propuesta del Ministro de Cultura y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día cinco de junio de mil novecientos ochenta y uno,*

**DISPONGO:**

*Artículo primero.- Se declara conjunto histórico-artístico la plaza de Santa Margarita de Felanitx (Mallorca), según delimitación que se publica como anexo a la presente disposición y que figura en el plano unido al expediente.*

*Artículo segundo.- La tutela y defensa de este conjunto, que queda bajo la protección del Estado, será ejercida a través de la Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Bibliotecas, por el Ministerio de Cultura, el cual queda facultado para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el mejor desarrollo del presente Real Decreto.*

*Dado en Madrid, a cinco de junio de mil novecientos ochenta y uno”.*

### **1.5.2. Pla Especial de Protecció del Conjunt Històric de Felanitx.**

En compliment de l'establert a l'article 36.2 de la Llei de Patrimoni Històric de les Illes Balears segons la qual “...l'Ajuntament corresponent haurà d'elaborar un pla especial de protecció o instrument urbanístic de protecció (...) que compleixi les exigències d'aquesta llei”, es procedí, per part de la Corporació municipal, a la redacció del Pla Especial de Protecció del Conjunt Històric de Felanitx, d'acord a la delimitació continguda a la declaració de conjunt històric efectuada pel RD 1751/1981, de 5 de juny, amb l'objectiu de concretar la protecció i la conservació del conjunt del BIC i del seu entorn de protecció, fent-la compatible amb el desenvolupament urbanístic que permeti mantenir les activitats privades o públiques que garanteixin la viabilitat de l'àrea delimitada.

L'aprovació inicial es va dur a terme en sessió ordinària del Ple de dia 12 de juny de 2017 (BOIB núm. 87, de 18 de juliol de 2017), i s'ha produït ja l'aprovació provissional.

La delimitació del nucli antic de Felanitx objecte d'aquesta modificació puntual, s'ajusta a la delimitació del BIC i a la del Pla Especial de Protecció del Conjunt Històric de Felanitx, amb els únics ajusts que s'especifiquen a aquesta memòria i als plànols d'ordenació que l'acompanyen.

## **2. OBJECTE I CARÀCTER DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL**

És l'objecte d'aquesta modificació puntual l'exoneració de l'índex d'intensitat d'ús establert a la Norma Complementària de regulació de la capacitat de població de Felanitx als establiments de turisme d'interior que s'hagin d'autoritzar als nuclis antics de Felanitx i de Portocolom.

També és objecte d'aquesta modificació puntual la delimitació dels nuclis antics de Felanitx i de Portocolom.

Es tracta la que ens ocupa d'una modificació de determinacions estructurals del planejament urbanístic, d'acord amb el que s'estableix a l'article 37c) de la LUIB i 66 i 67 del ROUS.

De manera particular es vol fer notar que l'objecte de la modificació puntual és la delimitació històrica dels nuclis de població fins al segle XX, que no es poden superposar ni confondre amb la delimitació dels bens d'interés històric efectuada l'any 1981 pel Ministeri de Cultura, molt inferior a la delimitació que aquí s'efectua. Dit d'una altra manera, la delimitació de la present modificació puntual és als sols efectes de la normativa en matèria de turisme.

## **3. COMPETÈNCIA MUNICIPAL EN LA QUÈ S'EMPARA LA MODIFICACIÓ**

D'acord amb l'article 15 LUIB, l'exercici de les competències urbanístiques definides en la referida Llei correspon a les illes i als municipis, sens perjudici de les competències que es puguin atribuir en aquesta matèria a altres ens locals o a les entitats urbanístiques especials que es constitueixin.

Així mateix els ajuntaments i els altres organismes locals que preveu la legislació autonòmica de règim local, amb subjecció als principis d'autonomia per a la gestió dels interessos respectius, de proporcionalitat i de subsidiarietat en el marc dels instruments d'ordenació territorial, han d'exercir les competències urbanístiques pròpies en els termes que determinen la legislació de règim local i la LUIB. La competència urbanística dels ajuntaments comprèn totes les facultats de naturalesa local no atribuïdes per llei expressament a altres organismes.

Per altra banda i segons l'article 54 LUIB, correspon als ajuntaments l'aprovació inicial i la tramitació de tots els instruments de planejament urbanístics prevists en la referida Llei, i al consell insular l'aprovació definitiva dels plans generals i de la resta dels plans urbanístics, amb l'aprovació prèvia provisional per part del municipi, sense que el cas present formi part de les excepcions previstes a n'aquest article.

En materia de règim local, l'article 25.2.a de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, atribueix als municipis com a competència pròpia la relativa a l'urbanisme: planejament, gestió, execució, i disciplina urbanística, entre d'altres.

L'article 21 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, califica com orgàniques les competències que la legislació de règim local atribueix als municipi

## **4. NORMATIVA D'APLICACIÓ**

### **4.1. Normativa Estatal.**

- Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, Text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (BOE núm. 261, de 31 d'octubre).
- Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, Reglament de valoracions de la Llei del Sòl (BOE núm. 270 de 9 de novembre de 2011).
- Pla Hidrològic de les Illes Balears, aprovat per Reial decret 684/2013, de 6 de setembre.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- Llei 22/2011, de 28 de juliol, de residus i sòls contaminats.
- Llei 2/2011, de 4 de març, d'economia sostenible.
- Llei 42/2007, de Patrimoni Natural i Biodiversitat.
- Codi Tècnic de l'Edificació, aprovat per Reial Decret 314/2006, de 17 de març. Text refós amb modificacions, Reial Decret 1371/2007.
- Llei 37/2003, de 17 de novembre, de Renou.
- Text Refós de la Llei d'Aigües (RDL 1/2001, de 20 de juliol) i Reglament del Domini Públic Hidràulic que la desenvolupa.
- Reial Decret Llei 1/1998, de 27 de febrer, sobre infraestructures comuns en els edificis per a l'accés als serveis de telecomunicacions.

### **4.2. Normativa Autonòmica.**

- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB núm. 160, de 29 de desembre).
- Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'illa de Mallorca (BOIB núm. 66, de 30 d'abril).
- Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.
- Decret Llei 1/2013, de 7 de juny, de mesures urgents de caràcter turístic i d'impuls a les zones turístiques madures.
- Llei 6/2017, de 31 de juliol, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialització d'Estades turístiques a habitatges.
- Llei 2/2001, de 7 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori.

- Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial.
- Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures Tributàries (DOT).
- Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible.
- Decret 110/2010, de 15 d'octubre, per el qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.
- Decret Llei 3/2011, de 29 de juliol, de modificació dels terminis prevists a l'article 3 de la Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i d'impuls a la inversió.
- Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears.
- Llei 2/2009, de 19 de març, de rehabilitació i millora dels barris dels municipis de les Illes Balears.
- Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears.
- Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública.
- Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears.
- Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació d'activitats a les Illes Balears.
- Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn a les Illes Balears.
- Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears.
- Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'higiene i habitabilitat i expedició de cèdules d'habitabilitat.

#### **4.3. Normativa municipal.**

- Pla General d'Ordenació Urbana de Felanitx.
- Norma complementària de capacitat de població del municipi de Felanitx.

### **5. JUSTIFICACIÓ DE L'OPORTUNITAT DE LA REGULACIÓ I DE LA NECESSITAT D'INTERÈS PÚBLIC QUE JUSTIFICACIÓ LA MODIFICACIÓ PUNTUAL**

La Llei del turisme de les Illes Balears estableix en el seu article 39 la classificació d'establiments turístics i les seves categories.

En la redacció resultant de la modificació operada per la Llei 6/2017, de modificació de la Llei 8/2012, es defineixen a l'apartat d) d'aquest article 39 els allotjaments de turisme d'interior com:

*“son los establecimientos en los que se presta el servicio de alojamiento turístico en un edificio situado en el núcleo antiguo que tenga características similares a las de un hotel u hotel apartamento, que tiene que ser de construcción anterior al 1 de enero de 1940 o estar catalogado por sus valores patrimoniales histórico-artísticos. Estos alojamientos deben disponer de un mínimo de cinco unidades de alojamiento.*

*Reglamentariamente, de manera justificada, podrán disponerse otras fechas de antigüedad o distancias con zonas turísticas.*

*En este tipo de establecimientos estarán permitidas las ampliaciones que se ajusten a la normativa que les sea de aplicación, incluso mediante la adquisición de edificaciones limítrofes con el establecimiento originario, siempre que reúnan las condiciones expresadas en el primer párrafo del presente apartado”.*

La conveniència de delimitar els nuclis antics de Felanitx i de Portocolom en resulta de la necessitat de determinar expressament i de manera inequívoca en quines zones es podran autoritzar establliments de turismes d'interior, així com la delimitació a altres efectes que es poguëssin establir en el futur a les ordenances municipals o al planejament urbanístic.

La conveniència d'exonerar l'índex d'intensitat d'ús turístic establert a la norma complementària del planejament de Felanitx exclusivament en els procediments d'atorgament de llicències en els turismes d'interior en resulta de la impossibilitat real de que es puguin establir turismes d'interior als nuclis antics de Felanitx i a Portocolom en el cas de no dur-se a terme la present modificació.

Com s'ha exposat als antecedents, i precisament en relació al municipi del Felanitx, el TSJIB s'ha pronunciat de manera expressa en el sentit d'afirmar contundentment que la ràtio turística i l'índex d'intensitat turística són conceptes diferents, i que la seva aplicació resulta acumulativa i complementària, de manera que els projectes d'autorització de nous establliments turístics hauran de complir amb el paràmetre que resulti més restrictiu en cada cas, la ràtio turística o bé l'índex d'intensitat d'ús turístic.

En aquests moments, pel que fa a la ràtio turística, l'article 5.4 de la LTIB estableix una ràtio mínima de 60m<sup>2</sup> de parcel·la per plaça, i, a l'apartat 5.5. estableix que els establliments de turisme d'interior estan exonerats de la ràtio turística.

Per la seva banda, el PIAT inicialment en tramitació estableix amb caràcter de norma d'aplicació directa, al seu article 16.4 una ràtio de 1 plaça/35m<sup>2</sup> de superfície de parcel·la als nuclis antics de les zones residencials.

Per la seva banda, l'índex d'intensitat d'ús turístic que estableix la Norma Complementària de planejament de Felanitx és de 60m<sup>2</sup> superfície de parcel·la/plaça turística.



No convé oblidar que el PIAT equipara el concepte de ràtio turística amb el concepte d'índex d'intensitat d'ús turístic i que, com es desenvoluparà al següent apartat d'aquesta memòria, el PIAT és un instrument d'ordenació territorial.

No obstant l'anterior, l'oportunitat d'establir expressament al planejament municipal de Felanitx una exoneració en l'aplicació de l'índex d'intensitat turístic en els procediments d'autorització de Felanitx es considera oportuna als efectes de la major claretat de les normes d'aplicació, així com per tal de dotar de la màxima seguretat jurídica els procediments d'autorització d'actes reglats.

## **5.2. JUSTIFICACIÓ DE L'OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ EN RELACIÓ A L'EXONERACIÓ DE L'ÍNDEX D'INTENSITAT DE LÚS TURÍSTIC ESTABLERT A LA NORMA COMPLEMENTÀRIA**

### **5.2.1. L'aplicació de l'índex d'intensitat turística establert a la norma complementària de planejament, impossibilita la implantació de cap turisme d'interior als nuclis antics de Felanitx i de Portocolom:**

Els nuclis antics de Felanitx i de Portocolom es conformen per edificis de vivendes entre mitgeres, ubicades en solars de petites dimensions.

La LTIB estableix que els turismes d'interior han de disposar d'un mínim de cinc habitacions, la qual cosa suposa un mínim de deu places turístiques.

Si aplicam l'índex d'intensitat turística establert a la Norma de Capacitat de Població de Felanitx, en resulta que la parcel·la mínima necessària per complir l'esmentat requisit que la LTIB preveu amb caràcter de mínim, en resultaria una parcel·la mínima de 600m<sup>2</sup>.

El resultat és, evidentment, la inviabilitat dels projectes que es puguin plantejar, doncs no hi ha cap, o gairebé cap parcel·la que compleixi aquesta superfície mínima.

### **5.2.2. Proporcionalitat de la mesura que es proposa.**

La mesura que es proposa resulta proporcionada amb l'objectiu que es persegueix que suposa en general mantenir la capacitat de població establerta per al municipi de Felanitx, amb la introducció d'una única excepció en el cas de l'autorització dels establiments dels turismes d'interior als nuclis antics de Felanitx i de Portocolom.

### **5.2.3 Alternatives.**

L'alternativa a l'opció objecte de la present modificació ho seria la derogació íntegra de la norma de capacitat de població, o l'exclusió per a tots els establiments turístics a tot el terme municipal, o la exclusió no només per als establiments de turismes d'interior, sino també per als hotels de ciutat.

Es considera la més proporcionada i acorde a l'interès públic l'opció triada.

### **5.3. JUSTIFICACIÓ DE L'OPORTUNITAT DE LA REGULACIÓ EN RELACIÓ A LA DELIMITACIÓ DELS NUCLIS ANTICS DE FELANITX I DE PORTOCOLOM**

#### **5.3.1. Antecedents. Delimitació dels nucli antic del terme municipal de Felanitx.**

Com exposàvem als antecedents, l'Ajuntament de Felanitx inicià la tramitació del Pla Especial de Protecció del Conjunt Històric de Felanitx. Així, es va elaborar la corresponent memòria justificativa i es va aprovar inicialment per acord del Ple de dia 12 de juny de 2017 (BOIB núm. 87, de 18 de juliol de 2017).

La Memòria justificativa parteix de la declaració de conjunt històric artístic de la plaça de Santa Margalida, delimitada per mitjà de RD 1751/1981, de 5 de juny, a la que s'ajusta i de la que en dóna compliment d'acord a l'article 36.2 de la Llei de Patrimoni Històric de les Illes Balears.

**Els objectius** del Pla Especial de Protecció del Conjunt Històric de Felanitx són els següents:

- La formulació de criteris d'ordenació del Conjunt Històric, per tal de garantir la preservació dels valors històrics que van motivar la seva declaració com a Conjunt Històric.
- La recerca arqueològica i històrica de Felanitx que enriqueixi el coneixement de la ciutat i permeti la seva transmissió i difusió.
- La protecció del patrimoni (espais urbans, edificis i d'altres elements destacats) mitjançant la seva catalogació.
- el control de les intervencions per aconseguir la seva integració ambiental i morfològica en el conjunt històric.
- el manteniment i millora de les característiques de l'estructura urbana i arquitectònica, com també les característiques generals de l'ambient de l'àmbit protegit.
- Possibilitar l'ús del conjunt i potenciar el seu valor cultural i compatibilitzant-lo amb la seva recuperació física, econòmica i social.
- Restaurar i mantenir en les degudes condicions el patrimoni sense oblidar les millores en les condicions d'habitabilitat per fomentar la permanència i el retorn de la població.

#### **Àmbit del conjunt i entorn de protecció.**

El conjunt històric artístic de la plaça de Santa Margalida, d'acord amb la delimitació del BIC, se situa a la plaça indicada i avarca els edificis limítrofes. La delimitació inclou els carrers de la Caritat, Campet, de la

Verònica, d'en Guillem Sagrega, d'en Soler, d'en Bennassar, Plaça d'Espanya, carrer de l'Abeurador, d'en Nunyo Sanç, d'en Pizà, de Badaluch i plaça de la Constitució, de n'Alou fins al carrer de la Caritat. Així mateix, la delimitació manté una zona de protecció que inclou els carrers dels Horts, de l'Aigo, Costa de sa Plaça, d'es Sitjar i Major.



### **Rutes d'interès cultural.**

El conjunt històric de Felanitx està inclòs a les rutes d'interès cultural assenyalades al Pla Territorial de Mallorca, i, en concret, el conjunt històric i artístic de Felanitx queda incorporat a la ruta del Gòtic i a la ruta del Barroc.

Així, l'església parroquial de Sant Miquel representa una de les fites destacables a la ruta del Gòtic, entre que la capella del Roser de la mateixa església, de concepció barroca, queda incorporada a la ruta del Barroc, assenyalada al PTM.



### **Estat actual.**

L'entorn de la Plaça de Font de Santa Margalida destaca entre d'altres pel valor arquitectònic de les edificacions, que amb el pas del temps s'han situat al seu voltant i han configurat el perímetre de la plaça.

L'estructura de l'entorn de l'església, respon a diferents estils arquitectònics, fruits de l'evolució del conjunt entre els segles XVII, XVIII i XIX, i fins i tot a les modificacions introduïdes durant el segle XX.

L'entorn de la Plaça de la Constitució es considerarà a la memòria com a de gran importància, ja que és a la zona elevada entre el carrer Sitjar i el carrer d'en Pizà on es localitzà l'inici de la vila, i la zona ha mantingut els carrers estrets i irregulars i en ella se situen els edificis més representatius de la vila com ara l'església parroquial de Sant Miquel, el Mercat Municipal, o la pròpia plaça de la Constitució.

## Teixit Urbà.

En relació al teixit urbà del Conjunt Històric, destacam de la memòria el següent





Cat de destacar la importància de l'ocupació de les illes tant per que fa a les edificacions principals com per que fa a les edificacions secundàries annexes als uers principals.



Ocupació total

Si bé l'ocupació de les parcel·les és elevada, gran part de les construccions que ocupen el pati interior són edificis annexes a les edificacions principals.



Ocupació edificacions principals

I, en relació a l'ocupació de les Illetes del Conjunt Històric:

**OCUPACIÓ DE LES ILLETES**

| ILLES<br>CONJUNT | CARRERS                                                                                                                            | % OCUPACIÓ | SUPERFÍCIE<br>ILLA | SUPERFÍCIE<br>OCUPADA |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|-----------------------|
| PE-I-C-01        | CARRER DE NUNYO SANÇ<br>CARRER DEL PARE CATANY<br>CARRE DE N'ALOU<br>CARRER MAJOR                                                  | 88%        | 3573 m²            | 3127 m²               |
| PE-I-C-02        | CARRER D'EN PIZA<br>CARRER D'EN REUS<br>PLAÇA DE LA CONSTITUCIÓ<br>CARRER DEL PARE CATANY                                          | 94%        | 916 m²             | 863 m²                |
| PE-I-C-03        | CARRER DE NUNYO SANÇ<br>CARRER D'ES CASTELLET<br>CARRER D'EN PIZA<br>CARRER DEL PARE CATANY                                        | 96%        | 1742 m²            | 1677 m²               |
| PE-I-C-04        | PLAÇA D'ESPANYA<br>CARRER DE S'ABEURADOR<br>CARRER DE NUNYO SANÇ<br>CARRER DEL 31 DE MARÇ                                          | 82%        | 5544 m²            | 4526 m²               |
| PE-I-C-05        | CARRER DEL 31 DE MARÇ<br>PLAÇA D'ESPANYA<br>CARRER D'EN BENNASSER<br>CARRER DE SON MOREI<br>PLAÇA DE SA FONT DE SANTA<br>MARGALIDA | 74%        | 10935 m²           | 8139 m²               |
| PE-I-C-06        | CARRER DE SES TRINITÀRIES<br>CARRER DE SON MOREI<br>CARRER DEL REI EN JAUME I<br>CARRER D'EN GUILLEM SAGRERA                       | 71%        | 6326 m²            | 4500 m²               |
| PE-I-C-07        | CARRER DEL REI EN JAUME I<br>CARRER MAJOR<br>CARRER DE LA CARITAT<br>CARRER D'ES CAMPET<br>CARRER DE LA VERÓNICA                   | 63%        | 11220 m²           | 7019 m²               |
| PE-I-C-08        | CARRER D'EN PIZA<br>CARRER D'ES CASTELLET<br>PLAÇA DE LA CONSTITUCIÓ<br>CARRER D'EN REUS                                           | 94%        | 1554 m²            | 1458 m²               |
| PE-I-C-09        | CARRER D'ES CASTELLET<br>CARRER D'EN PIZA<br>CARRER DE BADALUC<br>PLAÇA DE LA CONSTITUCIÓ                                          | 95%        | 1458 m²            | 1386 m²               |
| PE-I-C-010       | CARRER D'EN PIZA<br>CARRER DE BADALUC<br>CARRER D'ES CASTELLET                                                                     | 95%        | 1136 m²            | 1077 m²               |
| PE-I-C-011       | CARRER DE NUNYO SANÇ<br>CARRER D'EN PIZA<br>CARRER D'ES CASTELLET                                                                  | 68%        | 4879 m²            | 3341 m²               |

| ILLES<br>ENTORN | CARRERS                                                                                                             | % OCUPACIÓ | SUPERFÍCIE<br>ILLA | SUPERFÍCIE<br>OCUPADA |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|-----------------------|
| PE-I-E-01       | CARRE DE N'ALOU<br>PLAÇA DE LA CONSTITUCIÓ<br>CARRER D'EN JORDI SABET                                               | 100%       | 1039 m²            | 1039 m²               |
| PE-I-E-02       | CARRER D'EN JORDI SABET<br>CARRER D'EN BASTERA<br>CARRER D'ES SITJAR<br>CARRER MAJOR                                | 98%        | 1755 m²            | 1724 m²               |
| PE-I-E-03       | PLAÇA DE LA CONSTITUCIÓ<br>CARRER COSTA DE SA PLAÇA<br>CARRER D'ES SITJAR<br>CARRER D'EN BASTERA                    | 85%        | 3026 m²            | 2578 m²               |
| PE-I-E-04       | CARRER D'EN PIZA<br>CARRER D'ES QUATRE CANTONS<br>CARRER DE S'AIGO<br>CARRER COSTA DE SA PLAÇA<br>CARRER DE BADALUC | 90%        | 5855 m²            | 5262 m²               |
| PE-I-E-05       | CARRER DELS HORTS<br>CARRER DE S'AIGO<br>CARRER D'ES QUATRE CANTONS                                                 | 89%        | 4661 m²            | 4156 m²               |



### **Tipologies edificis.**

La Memòria del Pla Especial analitza les tipologies arquitectòniques representatives del conjunt històric i de l'entorn de protecció, i conclou que se'n diferencien les següents:

- TIPOLOGIA A: Casa urbana popular (segles XVI - XVIII).
- TIPOLOGIA B: Casa urbana senyorial (segles XVI-XVIII).
- TIPOLOGIA C: Casa urbana burgesa (segle XIX).
- TIPOLOGIA D: Casa urbana burgesa (Segle XIX).
- TIPOLOGIA E: Casa urbana popular (finals del segle XIX principis del segle XX).
- TIPOLOGIA F: Casa urbana senyorial d'estil regionalista (segle XX).
- TIPOLOGIA G: Cases urbanes (segle XX)

I les descriu a continuació:

#### 4.1 TIPOLOGIA A:

##### Casa urbana popular (segles XV-XVII)

Casa urbana d'origen pagès, d'una planta i porxo situada entre mitgeres. Té geometria rectangular i pati o carril en el fons. Presenta dues cunyes o alqueries separats per la planta baixa i comunicats per un arc d'ansa-petit. Pel que fa a l'ús dels espais interiors, la planta baixa estava dedicada a l'habitatge familiar i social, amb la estança d'acollida situada generalment al costat de l'immoble quedant reservades les estades laterals per a sala, cuina, dormitori principal i portassa si en tenia. La planta superior o porxo que inicialment té ús de magatzem, en l'actualitat passa a ser planta habitable.

Construïdament, els murs de cobrega són de pedra irregular revestits de morter de calç i arrebatajats interiorment. L'estructura horitzontal es de fusta i peus de murals entre les bigues. En alguns casos, el pis descansa sobre voltes d'arcada.

Interiorment, els paviments de planta baixa, poden ser trepats, i en alguns casos pot pervenir el riu de canals empedrats. En planta porxo, els paviments són de trepat o rajols de fang i que pot haver estat substituïts per rajols hidráulics.

El canal era un element important que inicialment s'ha anat reduint ocupat pels elements més habituals, fent, galeries, estalles, patios, cotenes, llits canals...

A les façanes les finestres en planta baixa, vanen definides per la distribució dels espais interiors i els seus usos. En la planta porxo, les finestres es reduïren a petites obertures que poden no estar obertades amb les obertures de la planta baixa. La façana no presenta ornamentació i destaca per la seva sobrietat i massivitat. Destaca l'arc de mig punt al portal d'accés que se situa central en la façana i les pilònades o reforços amb peces ribades o escarades de marbre a les obertures.



C/ de Ramon March, 51 de Pare Catòlic, 11



C/ de Capellans, 1 de Pare Catòlic, 8

Les cases de la tipologia A al Conjunt Històric suposarien un 5% sobre el total d'immobles.

### Casa urbana burgesa (segles XIX)

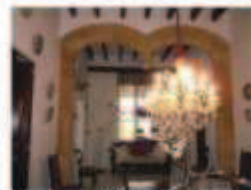
Correlent amb l'època econòmicament reactiva amb l'indústria del vi, es desenvolupa una classe social benestant, una burgesia que destaca els valors arquitectònics i pautes artístiques que definiran el segle XIX com ara la presència dels balcons i les torres.

Aquesta arquitectura defineix la història d'algunes cases de l'entorn situant-se especialment en els carrers que conflueixen a la plaça de Santa Margarida.

La planta és generalment rectangular de planta baixa i dues plantes, amb dos alqueries separats per un arc amb arc. A la planta baixa i a cada costat dels alqueries, s'hi ubiquen la sala d'estar, la cuina, el menjador i, a vegades, el dormitori principal. Algunes d'aquestes cases, mantenen el carrer de l'interior que comunica amb el carrer. L'escala, de dos o tres trams, solia situar-se a l'alqueria posterior, adossada a la paret. A la planta noble, on s'ubiquen els dormitoris, es manté el mateix esquema de distribució de la planta baixa. La tercera planta que s'hi veu de la mateixa alçada que la planta noble, té la funció de porxo.

Construïda amb pedra, amb forjats de fusta de fusta o voltes d'arc. Les construccions anaven situades al carrer o pati posterior, potser ser de pedra irregular. Els acabats de les façanes eren originalment de morter de calç. Els paviments, que actualment poden estar modificats, solia ser de rajols de ceràmica o marbre a les dependències nobles. A les dependències de servei solia ser de rajols de pedra. En general les ornamentacions a les façanes, vitrines, balcons, baranes, cel·les ornamentals i estucs al porxo.

Les façanes distingeixen des de el punt de vista artístic que regulen les parts del clàssic amb elements d'arquitectura clàssica a les seves façanes: pilastres amb els ordres clàssics, frontons, cornises, i d'altres símbols de les proporcions i simetria.



Carr. Vici. C/ del Rei en Jaume i 4



Carr. Pened. C/ dels Reis i 4



Carr. Pened. Pl. de la Font de Santa Margarida i 3

Les cases de tipologia B al Conjunt Històric, suposarien un 2% sobre el total d'immobles. Les cases de tipologia C al Conjunt Històric, suposarien un 6% del total d'immobles.

### 4.3 TIPOLOGIA C

#### Casa urbana burgesa (segles XIX)

Correlent amb l'època econòmic renaixent amb l'indústria del vi, es desenvolupa una classe social benestant, una burgesia que assumeix els valors arquitectònics i estètics artístics que definiran el segle XIX com ara la presència dels balcons i terrasses.

Aquesta arquitectura definirà la història d'algunes carrers de l'entorn situant-se especialment en els carrers que conflueixen a la plaça de Santa Margarida.

La planta és generalment rectangular de planta baixa i dues plantes, amb dos alquevesos separats per un arc amb arcuació. A la planta baixa i a cada costat dels alquevesos, s'hi ubliquen la sala d'estar, la cuina, el menjador i a vegades, el dormitori principal. Algunes d'aquestes cases, mantenen el carrer de cobles que comunica amb el carrer. L'escala, de dues vides, porta a la planta superior i s'ubiqua a l'exterior, a la planta baixa.



### 4.4 TIPOLOGIA D

#### Casa urbana burgesa (segles XIX-XX)

Casa urbana de dues plantes i porxo, situada entre mitgeres. Té geometria rectangular amb dues cunyes i porxo central en el front. A la planta baixa i a cada costat dels alquevesos, s'hi ubliquen la sala d'estar, la cuina, el menjador i a vegades, el dormitori principal. L'escala se situa a l'exterior posterior, adossada a la planta. A la planta superior s'ubiquen els dormitoris mentre que la planta baixa té utilitat variada.

Constructivament, al mur són de maó o pedra com, amb forats de bigues de fusta. Els acabats interiors són més senzills que els dels casos burgesos històrics. Els acabats exteriors són originalment de maó de calç.

Les façanes són planes i senzilles, sense ornamentació històrica però mantenen l'ordre estricte de les obertures que queden rematades amb rebols. Les finestres són planes. Destaquen les franges horitzontals tant amb rebols separant els pisos i la reducció de les obertures amb l'alçada.

En alguns casos, la planta porxo s'ha convertit en un pati, mantenint-se la premissa en la dimensió de les obertures.



C/ de Santa Margarida, 1



C/ de Santa Margarida, 1, 12



C/ de Santa Margarida, 2



C/ de Santa Margarida, 22

Les cases de tipologia D del Conjunt Històric suposarien un 24% del total d'immobles.

Les cases de tipologia E del Conjunt Històric, suposarien un 9% sobre el total d'immobles.

#### 4.6 TIPOLOGIA F

**Casa urbana temporal d'estil regionalista (segle XX)**

Casa de planta baixa, planta noble i porxo, de geometria rectangular, amb dos aïllaments separats per un anacronisme: agafa com a model l'arquitectura temporal tradicional mallorquina.

Constructivament, el mur s'hi de marit, amb forats de llum de fusta.

La façana és plana i senzilla, i manté un rigorós sentit de l'ordre i la simetria. A planta baixa per haver un portal nobilitat amb pedra esculpida, normalment amb marbre escutit. Presenta balcones i finestres grans, protegides amb brancals i llandes de la mateixa pedra que el portal. El porxo mostra a la façana una successió d'obertures amb petits pilars poligonals entre ells, a un seguit de finestres circulars o ovalades. L'edifici queda rematat per una teulada amb gran volada.

Alguns edificis regionalistes poden mantenir una actitud més eclectica introduint decoració neoromàntica o portals albertats.




C/ de l'Argem, 17 del Barri de Jocs i 18




C/ de l'Argem, 17 del Barri de Jocs i 18

#### 4.7 TIPOLOGIA G

**Cases urbanes (segle XX)**

Aquest grup engloba diferents edificis o tipologies que destaquen en alguns casos pel valor ambiental motivat per la repetició continuada d'una tipologia, que segueixen estils no seria destacable, o bé per la seva peculiaritat dins d'un entorn diferenciat.

Com exemples tenim el conjunt de cases plurifamiliars situats a l'entorn del conjunt històric, al carrer 21 de març que responen a les següents característiques:

Edifici de planta baixa, planta primera i planta segona, construït amb mur de maó, amb forats de llum de fusta o ferro.

La planta baixa està destinada a locals comercials, la resta de plantes estan ocupades per un o dos habitatges per planta, sentent a cada una de les plantes.

A les façanes, que mantenen un rigorós ordre i la disposició de les obertures, destaca la tribuna amb grans obertures generalment a les dues plantes superior o únicament a la planta primera. Les obertures tendeixen a ser més amples que les habitacles a l'arquitectura tradicional. L'ornamentació ha desaparegut, presentant façanes sencilles per que la seva detall decoratiu, han desaparegut els emmarcats de les finestres i les franges horitzontals de separació de les plantes, presentant una façana totalment plana.

En alguns casos, però la planta baixa amb una successió d'obertures.

També els podem trobar ja fora dels límits del conjunt, al carrer Major a l'entornament amb el carrer Miquel Bordoy.

Un altre exemple de tipologia diferenciada són les que respon al corrent estilístic de l'eclecticisme, que combina elements d'estils històrics de manera arbitrària i eclèctica i que durant les primeres dècades del segle XX, introduïren elements d'art modernista i regionalista amb altres més tradicionals dels historicismes. Els exemples més destacats d'aquest estil es donen a l'arquitectura de veïns civils, Escorxador municipal, Centre Cooperatiu, Estació Enxerol. Tals són fora del conjunt històric.

Així mateix, es pot incloure dins d'aquest grup diferenciat, l'arquitectura racionalista, que a l'entorn es dona de manera molt aïllada amb la casa de Cas Dardera Bordoy, fora del conjunt històric.



C/ de 21 de Març, 11



C/ de 21 de Març, 11



C/ de 21 de Març, 11



C/ de 21 de Març, 11

Les cases amb tipologia F del Conjunt Històric, suposarien un 2% sobre el total d'immobles.

Les cases amb tipologia G del Conjunt Històric, suposarien un 4% sobre el total d'immobles

I en aquestes tipologies, s'hi afegiria una qualificació residual d'immobles sense tipologia històrica, que suposaria un 46% del total d'immobles.

Com a darrer element destacable de la Memòria del Pla Especial del conjunt Històric de Felanitx, en destacam el llistat d'elements catalogats:



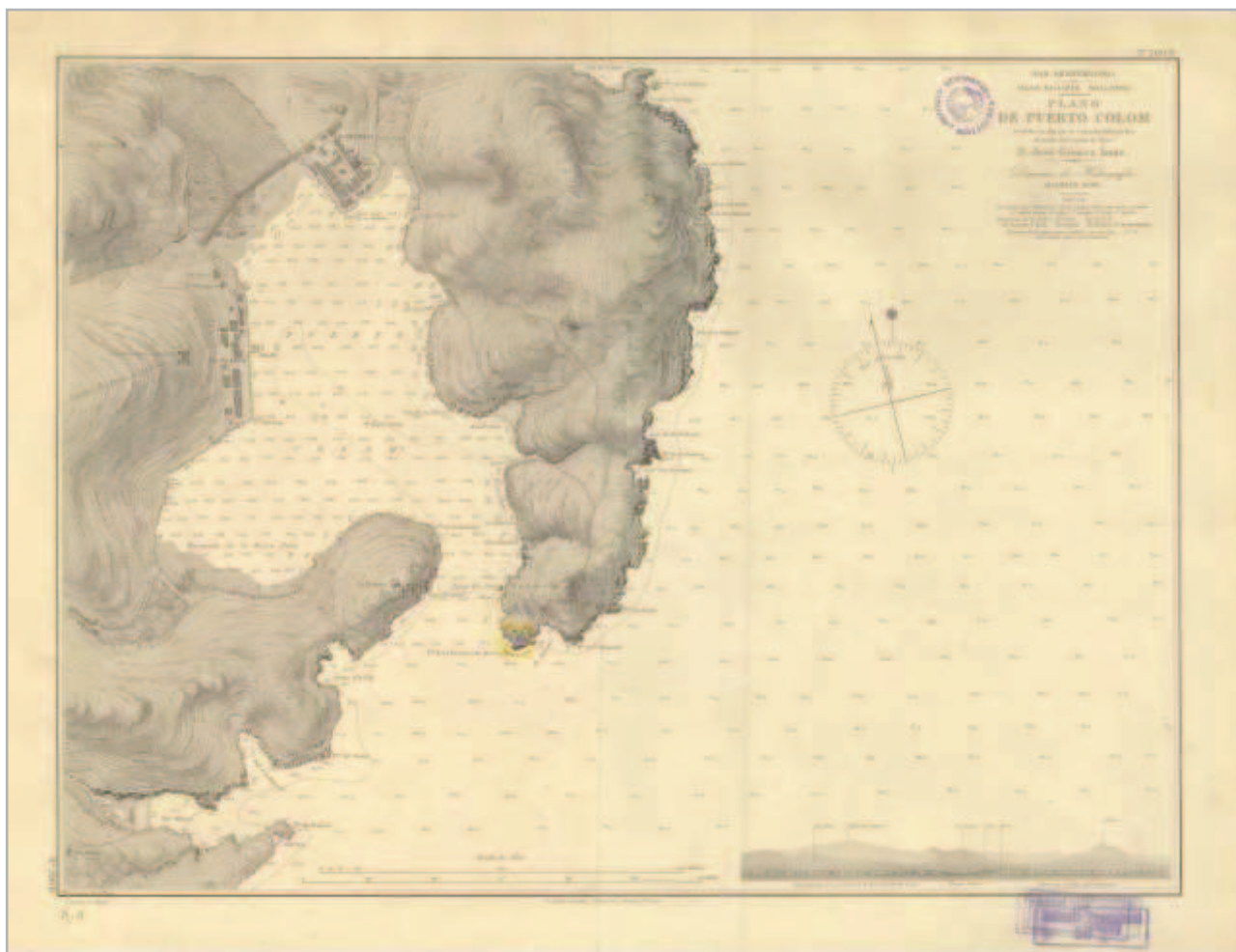


### 5.3.2. Delimitació del nucli antic de Portocolom

A Portocolom, es va delimitar a les NNSS de 2014 aprovades provisionalment una zona de Centre històric (denominada clau 1.c), que englobava els dos antics nuclis de Sa Capella i Sa Duana, encara que a la part de Sa Capella, totes les illetes que formen la façana marítima tenen una clau diferent: 4.1 o 4.2.

Totes aquestes illetes s'inclouen en realitat dins el centre històric, de manera coherent amb la realitat, amb el PGOU de 1969.

Aquesta és l'opció que es manté a la present modificació.



Com es pot apreciar a la imatge precedent, Carta Nàutica de l'any 1892, tant el barri de Sa Duana (a la dreta de la imatge), com el barri de Sa Capella (a la esquerra de la imatge), apareixen clarament delimitats al nucli de Portocolom.

### **5.3.3. Opció: es manté la delimitació en els termes de l'aprovació provissional de les NNSS del 2014.**

La modificació del PGOU de Felanitx objecte d'aquesta memòria té per objecte mantenir la delimitació que es conté en les NNSS aprovades provissionalment al mes de desembre de 2014, que inclou la delimitació del BIC efectuada per mitjà de RD 1751/1981, de 5 de juny.

La particularitat que s'introdueix amb la present modificació és que es corregeixen els desajusts de la línia de delimitació que partien en dos parcel·les o immobles, precisament per evitar la inseguretat jurídica que suposa la tramitació de projectes amb part de la parcel·la o immoble dins la delimitació de casc històric, i part fora de dita delimitació.

S'ha descartat l'opció de delimitar parcel·la cadastral per parcel·la cadastral, i incloure il·letes senceres, amb delimitació a eix de vial.

Així, la delimitació del nucli antic de Felanitx, que es conté als plànols d'ordenació que s'inclouen en aquesta memòria és en essència coincident amb la delimitació de les NNSS aprovades provisionalment al 2014, amb l'excepció esmentada, per motiu de dotar de major seguretat jurídica la delimitació i la tramitació administrativa de projectes.



Felanitx a l'any 1860





#### **5.3.4. Una mica d'història.**

Històricament els nuclis de població de Felanitx han anat evolucionant en termes de creixement, tant de població com d'ocupació de sòl urbà.

Una font indiscutible per fer un seguiment d'aquest creixement són els dos volums de la Història de Felanitx a càrrec de Pere Xamena Fiol (2004).

Centrant-nos en el segle XX i deixant antecedents més remots, hem de confirmar que l'any 1911 s'aprovà la urbanització dels terrenys que unien l'estació del tren amb la població, i es construï el Passeig ramon Llull entre 1911 i 1914.

L'any 1922 se va fer el passeig nou d'Ernest Mestre i s'aprovà la urbanització de S'Hort des Convent (1924).

L'any 1927 s'obrí el carrer P. Aulí i l'any 1939 els de Marian Aguiló, Costa i Llobera, i Joan Alcover, seguits pel d'Arquebisbe Miralles i Pere d'Alcàntara Penya.

Així mateix s'ha de tenir en compte que la supressió del tren l'any 1967 donà lloc a la creació de nous carrers.

La plaça de l'Abeurador o dels Rossells, avui Plaça espanya, va esser objecte de diferents reformes al llarg del segle XX. També foren reformades les plantacions d'arbres i jardins de les places de Pax, Arraval i del Passeig Joan Estelrich.

El cas concret de Portocolom també ha experimentat canvis substantius durant el segle XX. A la segona meitat de segle s'han anat construint les urbanitzacions de Sa Bateria, Cala barbacana, Cala Marçal, Sa Punta, Lafe i C'as Corso. Als anys seixanta es construïren els primers hotels.

Altres nuclis del terme municipal que també han experimentat un creixement notable són Ca's Concos, S'Horta, Es Carritxó, Son Valls, Son Mesquida, Son Negre i Son Prohens.

#### **5.3.5. Alternatives.**

L'alternativa a la delimitació és fixar una delimitació diferent a la que tradicionalment s'ha considerat com a nucli antic tant a Felanitx com a Portocolom.

Es considera no obstant que la configuració actual dels nuclis antics de Felanitx i de Portocolom continuen ajustant-se al que ha estat la seva delimitació tradicional, per la qual cosa s'opta per l'opció de mantenir-la, sense introduir-hi cap més canvi que l'esmentat d'evitar que la delimitació dels nuclis antics parteixi en dos parcel·les o edificis, amb l'evident inseguretat jurídica que la no correcció d'aquesta delimitació ocasiona.

Aquesta única modificació és coherent amb l'objectiu de la pròpia modificació, atès que si el que es pretén és delimitar el nucli antic, de conformitat amb l'establert a la Llei de turisme, als efectes de delimitar l'àmbit en què es poden ubicar establiments de turisme d'interior, no té cap sentit dividir finques dins i fora de la delimitació de nucli antic.

## **6. JUSTIFICACIÓ RAONADA DE QUÈ LA PROPOSTA S'AJUSTA A LA NORMATIVA D'APLICACIÓ**

La proposta es basa exclusivament en dos aspectes:

1. La delimitació dels nuclis antics de Felanitx i de Portocolom.
2. L'exclusió de l'aplicació de la norma de capacitat de Població de Felanitx per a l'autorització d'establiments de turismes d'interior.

La tramitació de la modificació garantirà la participació ciutadana durant tot el procés de participació.

Les mesures adoptades no suposen per si mateixa problemes de mobilitat susceptibles d'una anàlisi específica, atès que el planejament de Felanitx i la normativa insular d'aplicació garanteixen la mobilitat sostenible al municipi i la suficiència de places d'estacionament.

L'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible del què ja participa el planejament municipal de Felanitx no es veu afectat per la mesura d'excloure l'aplicabilitat de la Norma Complementària de Planejament per a l'autorització d'establiments de turisme d'interior, atès que la incidència d'aquesta nova determinació no tindrà efectes ambientals desfavorables, tal com queda acreditat al document ambiental que forma part de l'expedient.

En relació a l'estudi social de les modificacions que es pretenen introduir, cal dir que la tipologia de vivendes que potencialment es poden dedicar a establiments de turisme d'interior es configuren en edificis de dimensions considerables, i també edificis amb una configuració tipològica, arquitectònica o patrimonial destacable que fa convenient la seva rehabilitació com a una única entitat, per la qual cosa no interfereix amb les polítiques municipals ni autonòmiques d'accés a l'habitatge. Tampoc s'aprecia en la mesura a adoptar cap incidència negativa en funció del gènere, ni de les persones migrants ni majors, ni que puguin afectar directa ni indirectament a cap col·lectiu amb necessitat d'especial atenció o protecció.

D'acord a l'article 2 de la Llei 12/2017, i en concordància amb l'article 3 del Text Refós de la Llei del Sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, l'exercici de l'ordenació urbanística haurà de garantir, d'acord a l'interès general, els objectius de millorar la qualitat de vida de la ciutadania i un desenvolupament sostenible, en tant que objectius estructurants de les polítiques públiques urbanístiques que impliquen la utilització racional, responsable i solidària dels recursos naturals limitats (el territori, entre d'altres), tot armonitzant els requeriments de l'economia, l'ocupació, el benestar i la cohesió social, l'igualtat d'oportunitats i el tracte d'homes i dones, els nous usos del temps, la salut, la seguretat de les persones, la cultura, la identitat i el patrimoni, i la protecció del medi ambient.

Així, l'activitat d'ordenació urbanística haurà de ser sempre motivada, haurà d'expressar els interessos generals a què serveix i es regirà pels principis rectors de la política social i econòmica que estableixen els articles 45, 46 i 47 de la Constitució, l'article 12 i el títol II de l'Estatut d'Autonomia, i pels que es defineixen en relació a cada àmbit específic d'actuació a la normativa d'aplicació. A aquests efectes, aquesta Modificació té per objecte:

- Delimitar al planejament municipal els nuclis antics de Felanitx i de Portocolom, als efectes d'ajustar la normativa municipal a la necessitat de delimitació concreta que es desprèn de l'article 39.1d) de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears.

- Millorar la seguretat jurídica en l'aplicació del planejament, amb la delimitació inequívoca del què s'entén com a nucli antic.

- Eliminar de manera expressa la determinació en relació a la capacitat de població que es deriva de la Norma Complementària de Capacitat de Població de Felanitx, només per al cas de la implantació d'establiments de turisme d'interior als nuclis antics de Felanitx i de Portocolom, atès que l'aplicació dels paràmetres que en resulten n'impossibilita la seva implantació, la qual cosa suposa una limitació a la competitivitat turística del municipi, en comparació amb els altres municipis de l'illa.

- Resulta d'interès general l'eliminació d'aquest paràmetre en els termes exposats, per la conveniència de la implantació d'aquests tipus d'establiments que, per una banda, milloren les condicions d'immobles que es troben en situació d'abandó, i, per altra banda, milloren l'estètica, l'economia i la desestacionalització turística al municipi.

- L'eliminació d'aquest paràmetre municipal millora la seguretat jurídica, atès que es generen diferents interpretacions sobre si aquest paràmetre ha de considerar-se expressament derogat per la Llei 8/2012 del Turisme de les Illes Balears pot conduir a situacions de formulació de projectes que es veurien frustrats tota vegada que el TSJIB ha determinat de manera expressa que es tracta de paràmetres clarament diferenciats.

En relació a l'article 59.5 de la LUIB, que estableix que les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl, incorporaran a l'expedient que es tramiti la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anterior a la seva iniciació, segons consti al registre o a l'instrument que s'hagi utilitzat a efectes de notificacions a les persones interessades, cal dir que en el cas de la present modificació no es modifiquen els usos del sòl ni dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, sino que tan sols exclouen l'índex de capacitat de població en relació a una concreta tipologia d'establiment turístic, per tal d'ajustar-se a normatives sobrevingudes (la



Llei del Turisme de les Illes Balears i al PIAT aprovat inicialment), amb caràcter de regulació general, per la qual cosa no resulta possible la determinació concreta a què es refereix aquest article.

## **7. JUSTIFICACIÓ RAONADA DE QUÈ LA PROPOSTA NO QUEDA AFECTADA PER L'APROVACIÓ INICIAL DEL PIAT**

El Ple del Consell Insular de Mallorca, en data 27 de juliol de 2018, va procedir a l'aprovació inicial del Pla d'Intervenció en àmbits turístics (en endavant, PIAT). L'acord d'aprovació inicial es va publicar al Butlletí Oficial de les Illes Balears núm. 93, de 28 de juliol de 2018.

En la data d'elaboració de la documentació de la present documentació, l'expedient es troba en tràmit de resolució de les al·legacions presentades.

El PIAT s'ocupa de la densitat màxima de població turística al seu article 16, amb eficàcia directiva, excepte en l'apartat 4 on s'acorda l'eficàcia directa.

La present modificació no resulta contradictòria amb la regulació que es troba en fase d'aprovació inicial, atès que es limita a eliminar una previsió exclusivament municipal, inclosa a la Norma Complementària de Felanitx. L'aprovació de la present modificació suposarà que resultarà plenament d'aplicació en que resulti del PIAT que s'aprovi definitivament, i també de les previsions del mateix que resultin d'aplicació directa.

De la mateixa manera, el 28 de juliol de 2018 es va publicar també al Butlletí Oficial de les Illes Balears núm. 93 l'acord d'aprovació del règim de suspensió de llicències i autoritzacions associat a l'aprovació inicial del PIAT, acord adoptat pel Ple del Consell Insular de Mallorca en sessió de dia 27 de juliol de 2018, que, en relació a la tramitació d'instruments de planejament urbanístic disposa, en el seu acord primer, el següent:

*“Se suspèn l'aprovació d'aquells instruments de planejament urbanístic que, tenint per objecte aspectes que puguin afectar a l'ús turístic del sòl, es consideri que impedeixen o dificulten la viabilitat del Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT). El control del compliment del que preveu aquest apartat es realitzarà mitjançant informe preceptiu i vinculant que, amb anterioritat a l'aprovació inicial, haurà de sol·licitar l'administració municipal corresponent al Servei d'Ordenació del Territori del Consell Insular de Mallorca; aquest informe haurà de ser emès en un termini màxim de 45 dies, en cas que no s'emeti l'informe dins el termini establert, aquest s'entendrà favorable i es podrà continuar amb la tramitació de l'instrument urbanístic afectat.*

*Aquesta suspensió no afecta als instruments de planejament urbanístic que, havent superat el tràmit d'aprovació inicial, hagin finalitzat el període d'informació pública amb anterioritat al dia de la publicació d'aquest acord al Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB)".*

Així doncs, caldrà sol·licitar amb anterioritat a l'aprovació inicial de la present modificació l'informe a què es refereix l'apartat primer de l'acord del règim de suspensió de llicències i autoritzacions associats a l'aprovació inicial del PIAT, i es podrà entendre emès aquest informe amb caràcter favorable, transcorreguts 45 dies des de l'entrada de la sol·licitud que es formuli al Servei d'Ordenació del Territori del Consell Insular de Mallorca.

## **8. TRAMITACIÓ ADMINISTRATIVA I AMBIENTAL**

La documentació integrant de la modificació haurà de ser sotmesa a informe tècnic i jurídic per part dels funcionaris de l'Ajuntament de Felanitx, i s'haurà de ratificar amb la nota de conformitat del secretari municipal.

Amb caràcter previ a l'aprovació inicial, s'haurà de sol·licitar informe a la demarcació de Costes de les Illes Balears i al Consell Insular de Mallorca, per tal que es pronunciï sobre el règim de suspensió de llicències en ocasió de l'aprovació inicial del PIAT.

Transcorreguts 45 dies des de la sol·licitud de l'esmentat informe, es podrà entendre emès amb caràcter favorable i podrà continuar la tramitació.

El ple de l'Ajuntament de Felanitx haurà de procedir a l'aprovació inicial de la modificació del PGOU, junt amb tota la documentació, i se sotmetrà a informació pública juntament amb la documentació corresponent a la seva tramitació ambiental.

Aquest tràmit d'informació pública tindrà un període mínim de quaranta-cinc dies per a aquells instruments que comportin avaluació ambiental estratègica ordinària i de trenta dies per a aquells que no l'comportin i s'anunciarà, almenys, en el Butlletí Oficial dels Illes Balears, en un dels diaris de més circulació a la illa corresponent i a la seu electrònica de l'administració que tramiti el procediment, i constarà la documentació completa que integri l'instrument.

La publicació de l'anunci d'informació pública, tant al diari com en el Butlletí Oficial dels Illes Balears, ha de fer constar de manera clara el localitzador uniforme de recursos de la seu electrònica per accedir a la documentació.

Durant el termini d'informació pública es sol·licitarà un informe de les administracions o els ens estatals, autonòmics o insulars, les competències es puguin veure afectades. En tot cas, s'ha de sol·licitar informe preceptiu al Govern de les Illes Balears, al Consell Insular de Mallorca, a l'Institut de la Dona, al departament de Telecomunicacions i a Costes, i als departaments que resultin de la consulta prèvia efectuada a Medi Ambient.

A la vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que siguin procedents, sotmetent-se a una nova informació pública si aquestes fossin substancials. Si no ho fossin, o un cop resolt el nou tràmit d'informació pública, es demanarà l'emissió dels informes previs preceptius, si és el cas, i, un cop introduïdes les modificacions que d'això resultessin, s'aprovaran provisionalment, amb remissió al Consell Insular per a la seva aprovació definitiva en el termini màxim de sis mesos .

En la tramitació de les formulacions, de les seves revisions o de les alteracions dels plans generals que correspongui aprovar definitivament als consells insulars, s'entendrà que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de sis mesos des de la recepció de l'expedient complet per l'òrgan del consell insular competent per a la seva aprovació definitiva.

Des del punt de vista ambiental i al tractar-se d'una modificació menor pot considerar-se a priori que serà objecte d'una avaluació ambiental estratègica simplificada. La Llei 21/2013 determina el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada i en l'article 29 especifica el tràmit de sol·licitud d'inici d'avaluació ambiental estratègica simplificada.

Una vegada presentat el document ambiental estratègic i seguint la tramitació especificada en els articles 29 a 31 de la Llei 21/2013 l'òrgan ambiental resoldrà mitjançant l'emissió de l'informe ambiental estratègic, que podrà determinar que:

- a) El pla s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària.
- b) El pla no té efectes significatius sobre el medi ambient.

## **9. CONTINGUT DE L'EXPEDIENT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL**

D'acord amb els articles 38 i 40 de la LUIB, l'expedient es conforma pels següents documents:

- Memoria justificativa i informativa, justificativa de la innecessarietat de memòria de viabilitat econòmica ni d'informe de sostenibilitat econòmica.
- Plànols d'ordenació.
- Normes urbanístiques.

- Estudi ambiental estratègic.

## **10. IMPACTE ECONÒMIC DE L'ACORD**

L'article 22 del TRLS de 2015, a l'igual que els articles 38.1d), 41d) i 47 de la LUIB, estableixen la necessitat de què els plans generals i també els estudis d'informació detallada, hauràn de contenir:

- Els estudis econòmic i financer amb l'estimació del cost econòmic de les actuacions de transformació urbanística previstes a l'estudi, amb la identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució i l'anàlisi de les previsions de finançament públic de les que corresponguin a l'administració, així com la previsió dels terminis en què es preu el seu desenvolupament.

- L'informe de sostenibilitat econòmica, en funció de les determinacions establertes en el moment de la seva execució, i haurà d'incloure la ponderació de l'impacte de l'actuació en les hisendes locals afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis que en resultin.

- La memòria de viabilitat econòmica es referirà a les actuacions que incrementin l'índex d'edificabilitat bruta o en canvi en el seu ús global amb respecte a les determinacions estructurals establertes al planejament anterior, aplicables a les actuacions de nova urbanització, de dotació i de renovació urbanes, així com a les edificatòries rehabilitadores, amb un balanç comparatiu relatiu a la rentabilitat econòmica.

En aquest cas, el contingut de la modificació no suposa la previsió d'actuacions urbanístiques que requereixin anàlisi de viabilitat ni de sostenibilitat econòmica.

Respecte a l'impacte econòmic de l'acord de modificació de planejament, s'ha de distingir entre el cost que pot suposar a l'Ajuntament de Felanitx per una banda, i l'impacte econòmic que pot suposar a l'economia del municipi, per altra.

En el primer cas s'ha de reconèixer que aquesta modificació no suposa cap despesa pel pressupost municipal, tota vegada la mesura no provoca una aportació directe de recursos municipals ni indirecte (supòsits indemnitzatoris).

En canvi sí s'ha d'admetre que la referida modificació, tota vegada permetrà l'explotació turística d'edificis com a hotels d'interior, forzosament estimularà l'economia del municipi, que suposarà majors ingressos municipals (tributs) i contribuirà al creixement econòmic i la generació de llocs de feina.

## **11. EQUIP REDACTOR**

De conformitat amb l'article 50 de la LUIB, els professionals externs redactors de la modificació són els següents:

Felio José Bauzá Martorell, doctor en dret administratiu per la UIB.

Marta Vidal Crespo, llicenciada en Dret per la UB, i màster en dret i administració local per la UAM.

Advocada col·legiada de l'ICAIB núm. 5.135

Jaime Martinez Llabrés, arquitecte col·legiat núm. 304.026 del Col·legi d'Arquitectes de les Illes Balears.

Neus Lliteres Reche, llicenciada en geografia.

Enrique Servera Agustí, arquitecte col·legiat núm. 680.974 del Col·legi d'Arquitectes de les Illes Balears.

NOMBRE  
BAUZA  
MARTORELL  
FELIO JOSE - NIF  
34068790V

Firmado digitalmente  
por NOMBRE BAUZA  
MARTORELL FELIO  
JOSE - NIF 34068790V  
Fecha: 2019.01.25  
13:26:13 +01'00'

VIDAL CRESPO  
MARTA -  
38841111E

Firmado digitalmente  
por VIDAL CRESPO  
MARTA - 38841111E  
Fecha: 2019.01.25  
13:42:23 +01'00'

Felanitx, 16 de gener de 2019.