

## Secció I. Disposicions generals

### AJUNTAMENT DE FELANITX

**11436** *Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall de la illeta situada entre els carrers s'Algar i Mar de Portocolom*

Expedient electrònic 1735/2018

El Ple de l'Ajuntament de Felanitx, en sessió ordinària celebrada el dia 9 de setembre de 2019 ha adoptat, entre altres, el següent ACORD que en la seva part dispositiva diu:

**“Primer.- APROVAR DEFINITIVAMENT** l'Estudi de Detall de la illeta situada entre els carrers s'Algar i Mar de Portocolom, promoguts per la Sra. Margalida i el Sr. Miquel Garcias Estelrich., en execució de la Sentència núm. 139/2018, de dia 19 de març, del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears.

**Segon.-** Comunicar l'acord d'aprovació definitiva de l'Estudi de Detall de la illeta situada entre els carrers s'Algar i Mar de Portocolom, promoguts per la Sra. Margalida i el Sr. Miquel Garcias Estelrich, en execució de la Sentència núm. 139/2018, de dia 19 de març, del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al Consell Insular de Mallorca en el termini de 10 dies.

**Tercer.-** Publicar en el BOIB l'acord d'aprovació definitiva i el contingut normatiu de l'Estudi de Detall de la illeta situada entre els carrers s'Algar i Mar de Portocolom, promoguts per la Sra. Margalida i el Sr. Miquel Garcias Estelrich, en execució de la Sentència núm. 139/2018, de dia 19 de març, del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 73 de la LUIB, al seu punt c).

**Quart.-** Publicar el contingut normatiu de l'Estudi de Detall en la seu electrònica de l'Ajuntament de Felanitx (ajfelanitx.eadministracio.cat), a la qual també es pot accedir a través de la pàgina web de l'Ajuntament de Felanitx ([www.felanitx.org](http://www.felanitx.org)), en compliment del que disposa el punt 4 de l'article 25 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, amb concordança amb el que disposa l'article 73 de la LUIB, al seu punt c).

**Cinquè.-** Comunicar el present acord al Jutjat contencios administratiu núm. 1 de Palma de Mallorca i a la representació processal de l'Ajuntament de Felanitx.

**Sisè.-** Notificar el present acord als interessats en forma legal.”

#### Entrada en Vigor

La recepció de la comunicació de l'aprovació definitiva de l'Estudi de Detall de la illeta situada entre els carrers s'Algar i Mar de Portocolom, al Govern de les Illes Balears, al Consell de Mallorca, a la Delegació de Govern de les Illes Balears i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, ha tengut lloc als Registres Generals de cada una de les administracions esmentades, el dia 11-10-2019, i en Seu Electrònica entre els dies 11 i 18 d'octubre de 2019.

Cap de les esmentades administracions ha fet ús del requeriment d'anul·lació al qual es refereix l'apartat a) de l'article 112 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de regim local de les Illes Balears (LMRLIB).

Aquest requeriment d'anul·lació s'havia de realitzar en el termini de 15 dies hàbils a partir de la recepció de la comunicació de l'aprovació definitiva de l'ordenança, tal com exigeix l'article 113 de la LMRLIB.

En conseqüència, i atès que ja ha transcorregut el termini de 15 dies hàbils que assenyala l'article 113 de la LMRLIB, l'Estudi de Detall de la illeta situada entre els carrers s'Algar i Mar de Portocolom, es publica íntegrament en el Butlletí Oficial de les Illes Balears per la seva entrada en vigor, en aplicació de l'article 103 de la LMRLIB.

#### Recursos

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contencios administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al Butlletí Oficial de les Illes Balears, de conformitat amb el que preveuen l'article 112.3 de la Llei 29/1998, de 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de





13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars pugui interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa. En el cas de formular requeriment, aquest s'entindrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contencios administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebi la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

### Consulta i informació de l'expedient

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 64 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, al Departament d'Urbanisme de dilluns a divendres, de les 9:00h fins a les 14:00h, excepte festius.

Per obtenir informació de l'expedient es podran utilitzar els mitjans (direcció postal, telèfon i fax) que s'indiquen a continuació: Ajuntament de Felanitx, Plaça de la Constitució núm. 1 07200 Felanitx (Illes Balears) - Telèfon 971580051 - Fax 971583271.

També es pot consultar l'expedient a la pàgina web de l'Ajuntament de Felanitx ([www.felanitx.org](http://www.felanitx.org)) en la qual consta la documentació completa.

Felanitx, 14 de novembre de 2019

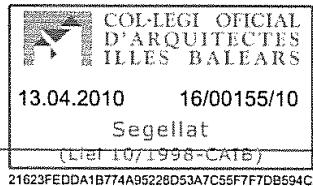
**El batle**

Jaume Monserrat Vaquer



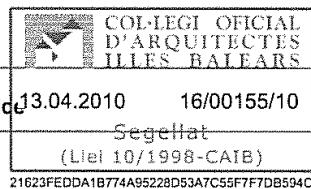


070



ESTUDIO DE DETALLE DE UNA MANZANA DE EDIFICIOS EN LA FACHADA MARITIMA  
- ORDENACION DE ALINEACIONES Y VOLUMENES --





#### ♦ MEMORIA

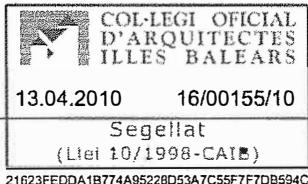
- Memoria expositiva
  - A – Objeto*
  - B – Promotores*
- Memoria descriptiva y justificativa
  - C – Zona afectada*
  - D – Normativas aplicables*
  - E – Justificación de la solución propuesta*
  - F – Justificación Normativa Urbanística*
  - G – Justificación Disposición Transitoria 3<sup>a</sup>*
  - H – Conclusión*

#### ♦ EMPLAZAMIENTO

#### ♦ PLANOS

- PLANO 1/4... Planta General. Alineaciones.
- PLANO 2/4... Definición de alturas en fachada marítima.
- PLANO 3/4... Definición de alturas en calle lateral.
- PLANO 4/4... Definición de alturas en calle Mar.





### Memoria expositiva

13.04.2010 16/00155/10

Segellat

(Llei 10/1998-CAIB)

21623FEDDA1B774A95228D53A7C55F7F7DB594C2

### A – Objeto

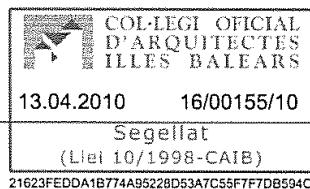
El presente Estudio de Detalle se redacta en cumplimiento a lo previsto en el apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera de la vigente Ley de Costas, y tiene por objeto la redefinición de alineaciones y volúmenes existentes en una manzana de edificaciones, que están, en parte, a una distancia inferior a 20 m. del límite interior de la ribera del mar, y por lo tanto, incluidas parcialmente dentro de la zona de Servidumbre de Protección. Con ello se pretende proporcionar un "tratamiento urbanístico homogéneo al conjunto de la fachada marítima". Dicha manzana de edificios está situada entre la ribera del mar y las calles S'Algar y Mar (casas comprendidas entre c/Mar nº 7 al nº 21 incluidas), en Portocolom, t. m. de Felanitx.

El presente Estudio se promueve con el fin de disponer de un instrumento urbanístico adecuado, que permita, una vez aprobado, la consecución de las autorizaciones administrativas correspondientes para proceder a la actividad edificatoria en los solares incluidos en el ámbito que abarca dicho Estudio.

### B – Promotores

- Margalida Garcias Estelrich
  
- Miquel Garcias Estelrich





### Memoria descriptiva y justificativa

13.04.2010 16/00155/10

Segellat  
(Llei 10/1998-CAIB)

#### C – Zona afectada

El ámbito del Estudio de Detalle es la manzana, comprendida entre las calles S'Algar, Mar y Sin Nombre, excluyéndose los solares correspondientes al nº 1, 3 y 5 de la calle Mar por los siguientes motivos:

- El solar de la c/ Mar nº1 se excluye por tener su frente costero un régimen específico de aplicación, derivado de su pertenencia al Dominio Público Marítimo-terrestre.
- Los solares de la c/ Mar nº3 y nº 5 se excluyen por no poder considerarse consolidadas sus alineaciones en la zona marítima por estar parcialmente o totalmente en la zona de Servidumbre de Tránsito (establecida en el art.27 de la Ley de Costas) y por ello se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

El área afectada tiene una forma sensiblemente triangular, con dos lados largos, que son la fachada que mira hacia el mar, en C/ Sin Nombre, (en adelante "Fachada Marítima"), y la fachada opuesta, que da a C/ Mar. En el lado más corto del "triángulo" que forma la manzana, tiene fachada a la C/ S'Algar.

La manzana está compuesta por 8 solares, ocupados por otros tantos edificios, que en este trabajo se enumeran con los números impares del 7 al 21, utilizando la misma numeración que tienen los edificios en su fachada de acceso principal, por la C/ Mar.

De esta forma, el número 7 se sitúa en la derecha de la manzana (mirando desde el mar), en lo que es la parte más estrecha de la manzana, o aguda del "triángulo", y tiene frente a la "Fachada Marítima" y a la C/ Mar.

En el lado opuesto del "triángulo", a la izquierda mirando desde el mar, se encuentra el edificio 21, que, como el resto de edificios, tiene acceso principal por la C/ Mar, tiene fachada a la calle lateral (C/ S'Algar), y tiene también frente hacia la "Fachada Marítima".

El resto de edificios tienen todos ellos el acceso principal por la C/ Mar, y además tienen frente hacia la "Fachada Marítima".

#### Ribera del mar y Zona Marítimo Terrestre

Frente a la Fachada Marítima de la manzana existe una franja (C/ Sin Nombre), de una anchura aproximada entre 7 y 8 metros, destinada a calle/muelle/paseo marítimo, que separa dicha Fachada Marítima de la ribera del mar. Esto ocurre en todos los edificios de la manzana, a excepción del Edificio 1, en cuya fachada marítima se interrumpe dicha franja, y la ribera del mar alcanza hasta el propio edificio.

Describiendo el deslinde de la Z.M.T. de izquierda a derecha, éste discurre por la ribera del mar hasta que cruza transversalmente la C/ Sin Nombre (franja o paseo marítimo) hasta llegar a la Fachada Marítima en el punto aproximado en que se separan el edificio 19 del 17, para continuar por la citada Fachada Marítima hasta la separación entre el edificio 3 del 1. A partir de este punto, el deslinde entra en la manzana hasta aproximadamente la mitad del edificio 1, continuando hacia la derecha hasta la siguiente manzana. De esta forma, el Edificio 1 queda incluido en parte dentro de la Zona Marítimo Terrestre, y el Edificio 3 y Edificio 5 quedan incluidos total o parcialmente en Zona de Servidumbre de Tránsito.

Por otra parte, la franja de 20 metros de Servidumbre de Protección está establecida desde el límite de la ribera de mar hacia el interior, con lo cual, aparte del caso específico citado del Edificio 1, nos encontramos con que los edificios 3, 5 y 7, están incluidos en su totalidad dentro de la zona de Servidumbre de Protección, mientras que el resto, del 9 al 21, tiene una parte de su superficie afectada por la citada Servidumbre, mientras que el resto queda excluida.

Ello obliga a que, a la hora de establecer los volúmenes y alineaciones para los edificios de la manzana, se deban aplicar dos criterios. Por una parte la homogeneización de la fachada marítima exigida por la Ley de Costas para la parte incluida en la Servidumbre de Protección, y por otra, la normativa municipal para el resto de zonas excluidas de dicha Servidumbre.





072



21623FEDDA1B774A952BD53A7C55F77DB594C2

Es necesario remarcar que la manzana que 13.04.2010., 22.16/00155/10, posiblemente una de las más tradicionales y que tiene más personalidad de la zona, con una arquitectura muy peculiar, y que en su conjunto forma una de las imágenes más habituales señaladas como identificativas de Portocolom.

#### D – Normativas aplicables

La zona a que se refiere el presente Estudio de Detalle está afectada por dos normativas.

Por una parte, la ya citada de la Ley de Costas, que, a efectos de autorización de nuevas construcciones destinadas a viviendas, contiene la siguiente regulación en la regla 2<sup>a</sup> del apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera, de acuerdo con la redacción dada por el artículo 120.7 de Ley 53/2002, de 30 diciembre:

«2<sup>a</sup> Cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación, o de aquellas otras que, por no cumplir las condiciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley, no puedan ser autorizadas con carácter ordinario, sólo podrán otorgarse autorizaciones de forma excepcional, previa aprobación del Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias u otro instrumento urbanístico específico, en los que se contenga una justificación expresa del cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos indispensables para el citado otorgamiento:

- a) Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan.
- b) Que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.
- c) Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.
- d) Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas.
- e) Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.
- f) Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 por 100 de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.

El propio planeamiento urbanístico habrá de proponer el acotamiento de los tramos de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se proponga obtener mediante las actuaciones edificatorias para las que se solicite autorización.»

También debe tenerse presente la Disposición Transitoria 9<sup>a</sup>, apartado 2, 2<sup>a</sup> del Reglamento de desarrollo y ejecución de dicha Ley, que debe considerarse de aplicación en aquello que no contradiga la anterior regulación, y que establece:

“2<sup>a</sup>. Cuando la línea de edificaciones existentes esté situada a una distancia inferior a 20 m. desde el límite interior de la ribera del mar, para el otorgamiento de nuevas autorizaciones se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Con carácter previo o simultáneo a la autorización, deberá aprobarse un plan especial, estudio de detalle u otro instrumento urbanístico adecuado, cuyo objetivo primordial sea el proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo al conjunto de la fachada marítima.
- b) Las nuevas construcciones deberán mantener la misma alineación, siempre que se trate de edificación cerrada y que la longitud del conjunto de solares susceptibles de albergar dichas edificaciones no exceda de la cuarta parte de la longitud total de la fachada existente.
- c) Lo establecido en la regla anterior sólo será de aplicación cuando se trate de solares aislados con medianerías de edificación consolidada a uno o ambos lados, siempre que ésta sea conforme con la alineación urbanística vigente.”





Por otra parte dicha zona está afectada por el PGO de Felanitx, aprobado definitivamente el 06-10-09, y que califica dicha manzana como zona INTENSIVA C, cuyos parámetros para las edificaciones son las siguientes (B):

- *Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>*
- *Ocupación: 80 %*
- *Profundidad máxima edificable desde la línea de fachada: 20 m.*
- *Volumen: 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>*
- *Uso permitido: Viviendas y otros*
- *Altura máxima: 10 m.*
- *Número de plantas edificables: PB+2*

21623FEDDA1B774A95228D53A7C55F7F7DB594C2

## E – Justificación de la solución propuesta

### ALINEACIONES

#### Descripción

La manzana que aquí se trata, formada por los 8 edificios, del nº 7 al nº 21, ya mencionados, tienen sus fachadas consolidadas formando la alineación actual de las tres calles a las que tienen frente. Se trata de edificación continua, cerrada, situada entre medianeras, que tienen su acceso principal por la calle Mar, opuesta a la fachada marítima.

Estas calles, junto con las fachadas de los edificios, están completamente consolidadas, teniendo las calzadas y aceras completadas y la totalidad de servicios urbanísticos instalados.

La única discrepancia en las alineaciones se produce en el Edificio 21, en el que su planta (que vista desde el mar correspondería a una planta primera, a pesar de que se trata de una planta baja, al tener el acceso a nivel de C/ Mar) se sitúa más atrasada que el resto de la Fachada Marítima, que sigue un línea recta bien definida. Con ello se produce un retranqueo en el lado izquierdo de dicha Fachada Marítima que distorsiona la uniformidad de alineaciones que mantiene la manzana en el resto de su perímetro.

Se adjunta la siguiente tabla, con las longitudes de las fachadas consolidadas para la justificación del apartado f) de la regla 2<sup>a</sup> del apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas.

c/Mar nº casa	21	19	17	15	13	11	9	7	TOTAL
Longitud	7,15	7,93	7,23	6,99	7,16	7,07	7,25	6,15	56,93
% longitud	12,6%	13,9%	12,7%	12,3%	12,6%	12,4%	12,7%	10,8%	
% longitud acumulada	12,6%	26,5%	39,2%	51,5%	64,0%	76,5%	89,2%	100,0%	

#### Solución adoptada

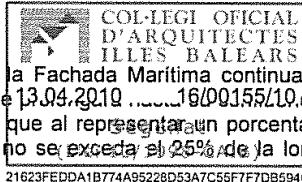
Debido a las características especiales de la manzana, expuestas en el apartado C, las alineaciones previstas en este trabajo pretenden salvaguardar la imagen actual de dicha manzana. Para ello, no se alterarán las alineaciones de los edificios 7 al 19, que suman un 87,4% de la longitud de la fachada.

Las alineaciones de plantas bajas de toda la manzana se mantienen igual que las actuales.





073



Las alineaciones en las plantas piso de la Fachada Marítima continuarán la alineación actual formada desde el edificio 7 hasta el 19, y se 13.04.2010 16/00155/10.cja en C/ S'Algar, con lo que el único edificio afectado es el nº 21, que al representar un porcentaje de la longitud total del 12,6%, cumple con el requisito de que no se exceda el 25% de la longitud total de la fachada.

21623FEDDA1B774A95228D53A7C55F7F7DB594C2

En referencia al edificio 1, 3, y 5 hay que comentar que no se especifica ninguna actuación sobre los mismos, al haber quedado excluidos del ámbito del presente estudio de detalle, tal como se ha especificado en el punto C.

## VOLUMENES

### Descripción

En cumplimiento de la D.T. 3<sup>a</sup>,3,2,a, de la Ley de Costas, es necesario definir una ordenación volumétrica que "logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada" que nos ocupa, y que constituye la Fachada Marítima.

Topográficamente se ha de tener en cuenta que la Fachada Marítima afectada no es horizontal, ya que la C/ Sin Nombre, en la zona frente al edificio 3 está situada a unos 50 cm. por encima del nivel del mar. Sigue relativamente horizontal hasta el frente de los edificios 11 y 13, pero a partir de éstos, y hasta el último, el 21, mantiene una progresiva ascensión, que llega hasta aproximadamente los 2 metros sobre el nivel del mar.

Así pues, para la consideración de las alturas, se ha tomado para cada edificio la altura correspondiente al punto medio de sus fachadas.

### Solución adoptada

La homogeneización prevista en la Ley de Costas se deberá aplicar a la parte de los edificios que están incluidos en la Zona de Servidumbre de Protección, mientras que en el resto de áreas de la manzana no afectados, se aplicaría la Normativa Municipal.

Con la intención de ser lo mayormente respetuosos con los volúmenes de los edificios actualmente existentes, se ha definido una ordenación de alturas que, unida a las alineaciones previstas, (explicadas en el punto anterior y señaladas en el planto 1/4), defina los volúmenes que deberán alcanzar los edificios que forman el tramo de fachada marítima, y que proporcione la pretendida homogeneización.

Por lo que respecta a la Fachada Marítima, cómo en el único edificio que se debería actuar para conseguir dicha alineación es el nº 21 (12,6% de la longitud de fachada), entonces se debe considerar de muy difícil logro en el tiempo del retranqueo total y por ello hace aconsejable en este caso el permitir la alineación con el resto de fachadas existentes (del edificio nº 7 al 19) al considerarlas consolidadas y de muy difícil restauración en el futuro.

A la hora de determinar una altura máxima a los efectos de la pretendida homogeneización, se ha partido del criterio sentado en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana del 1 de marzo de 2002 (Westlaw JUR 2002/161454) - ratificada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de Enero de 2006 (Westlaw RJ 2006/456) - en que se afirma lo siguiente sobre la finalidad de la homogeneización y la incidencia de la cota adoptada en relación al cumplimiento del requisito que la longitud de los edificios sobre los que se deba actuar no sea superior al 25% del total de la longitud de la fachada tomada en consideración. Se afirma concretamente en dicha sentencia lo siguiente:

*"Pero es que además, una interpretación finalista de la norma nos lleva a la misma conclusión. Es evidente que el legislador ha querido que no se construya en la zona de servidumbre de protección, respetando transitoriamente por excepción las construcciones ya existentes, y aun permitiendo excepcionalmente las nuevas construcciones para evitar que al construir retranqueándose sobre la línea antes existente (tratándose de edificación continua), se produjera*





un efecto antiestético, creándose "ex novo" medianeras a la vista pública en la fachada marítima. Por ello se exige que se trate de edificios cerrados 13.04.2019.....16/00155/10, caso se permite para edificación aislada. Pues bien, el límite de la excepción lo fija la norma en el 25% de la fachada marítima, de tal forma que si los solares susceptibles de ampliar su altura y edificabilidad superan el 25%, se opta por el respeto absoluto de la medida de 20 metros de servidumbre de protección, debiendo en el futuro retranquear todos los edificios, mientras que si la cantidad es inferior a ese 25%, el hecho de que se considere de muy difícil logro en el tiempo el retranqueo total de la línea de fachada marítima a los 20 metros, hace aconsejable el permitir que se siga respetando la línea de fachada inferior a dicha medida, al considerarla como consolidada y de muy difícil restauración en el futuro".

Teniendo en cuenta lo anterior, se ha optado por fijar una altura máxima de 8,50 metros, predominante en la mayoría de los edificios (9, 11, 13, 17, 21), cuyas dimensiones oscilan entre los 8,07 m. y los 8,66 m. y que implica que no exista ningún edificio que vea afectada la posibilidad real de aumento de altura en relación a la actualmente posseen.

La adopción de estas alturas supone así la determinación de las siguientes diferencias respecto a la altura actual de los edificios existentes: *Retranqueo*

C/ Mar nº casa	21	19	17	15	13	11	9	7
Altura actual	8,38	10,80	8,62	11,01	8,66	8,28	8,07	10,82
Altura max.	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50
	-0,12	2,30	0,12	2,51	0,16	-0,22	-0,43	2,32

De esta manera, si bien los edificios número 9, 11 y 21 son de altura ligeramente inferior a la adoptada de 8,50 m., tales diferencias son insignificantes desde un punto de vista arquitectónico y urbanístico para justificar una demolición de los mismos y la realización de una nueva construcción en base a un aumento de la edificabilidad que tales diferencias permitirían.

Esta altura sería la máxima aplicable a cada edificio, y se tomaría desde el punto medio de cada una de las fachadas. Así pues, y debido a que hacia la parte izquierda de la Fachada Marítima los edificios van situándose cada uno algo más elevado respecto de su anterior, adaptándose lógicamente a la elevación que se va produciendo en la calle, igualmente, la altura máxima a aplicar (8,50 m.), producirá en las fachadas un escalonamiento paralelo a la pendiente de la calle.

En la parte que afecta a los dos extremos de la manzana, para conectar con la calle posterior (C/ Mar) tendremos dos situaciones diferentes.

En el extremo derecho, que afecta al solar 7, la altura de 8,50 m. obtenida para la Fachada Marítima se aplicaría en la totalidad, debido a que está totalmente incluida en la Zona de Servidumbre de Protección.

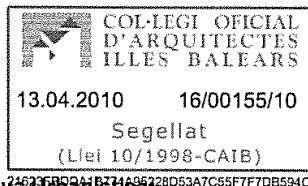
En el extremo izquierdo, que afecta al solar 21, y que tiene frente además de a la Fachada Marítima, también a la calle lateral (C/ S'Algar), y a la C/ Mar, se obtendrían dos alturas distintas. La primera, los 8,50 m. obtenidos para la Fachada Marítima, se aplicaría en toda la superficie del solar incluida en la Zona de Servidumbre de Protección, y se tomarían desde el punto medio de la fachada en su frente marítimo. La segunda, sería la aplicación de la altura prevista en la normativa municipal, que es de 10,- m., y afectaría a el resto del solar no incluido en la Zona de Servidumbre de Protección. Esta altura se tomaría desde un plano base de referencia obtenido en el punto medio del desarrollo de sus dos fachadas en esta segunda parte del solar.

Para el resto de edificios situados entre las dos zonas anteriores, debido a que tienen una parte en la Zona de Servidumbre de Protección y otra zona excluida, ocurriría lo mismo que en el punto anterior. Se aplicaría la altura de 8,50 m. en el área de los solares afectada por la Servidumbre y se tomaría desde el punto medio de la fachada del solar en la Fachada Marítima. En la parte posterior, de C/ Mar, se aplicaría la altura de 10 m. prevista por la Normativa Municipal, tomándose la misma desde el punto medio de la fachada a dicha calle.





074



#### F – Justificación cumplimiento Normativa Urbanística:

Lo expuesto supone el cumplimiento de la normativa urbanística, al enmarcarse y ser respetuosos los criterios establecidos en el estudio de detalle con el Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio de Felanitx. Concretamente, dicho cumplimiento queda acreditado en el siguiente cuadro:

	PGO Felanitx	Estudio de Detalle
Zonificación	INTENSIVA C	INTENSIVA C
Finalidad y uso de la actividad	Vivienda y otros	(*)
Parcela mínima	200 m2	(*)
Altura máxima	10 m	Altura máxima homogeneizada de la fachada marítima: 8,50 m. Altura c/ de la Mar: 10 m.
Número máximo de plantas	PB+2	(*)
Edificabilidad	5 m3/m2	(*)
Ocupación Máxima	80%	(*)
Profundidad edificable	20 m.	(*)

(\*) El estudio de detalle no modifica estos parámetros

Así, el único parámetro afectado es la altura máxima de los edificios respecto a la fachada marítima, que se reduce a 8,50 m., plenamente compatible con la altura máxima fijada en el PGO de Felanitx, que es de 10 m.





G – JUSTIFICACIÓN Disposición Transitoria 13.04.2010 16/00155/10

Segellat

Lo expuesto hasta este momento supone el pleno cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la regla 2<sup>a</sup> del apartado 3 de la Disposición Tercera de la Ley de Costas, transcrita en el apartado D de esta memoria, lo cual se justifica de la siguiente manera:

- a) En los apartados anteriores del presente Estudio, así como en los documentos gráficos que lo acompañan, se especifican los volúmenes y alturas que se proponen para lograr la homogeneidad de la fachada marítima, según exigencia de la Ley de Costas. Se pretende que todos los edificios en los que se realice actividad edificatoria que afecte a su volumen, lo adapten a las previsiones de este Estudio. Se consigue así la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima considerado.
- b) La totalidad de la manzana afectada mantiene la alineación prevista en la normativa urbanística. El único punto en el que es necesario actuar, tal y como se explica en el Apartado E (Alineaciones) de esta Memoria, es en la parte superior del Edificio 21, en el que se reordena su alineación en su parte superior, para que de continuidad a la Fachada Marítima del resto de edificios.
- c) Los volúmenes y alineaciones que ocuparían los edificios se adaptarían a las prescripciones de la normativa contenida en el planeamiento de la ordenación urbanística de la zona.
- d) Toda la manzana tiene una tipología de edificaciones entre medianeras, adosadas entre sí y alineadas mediante sus fachadas a los viales a los que tienen frente. En ninguno de ellos existen retranqueos que distorsionen la alineación de los viales existentes.
- e) Como se ha explicado en los puntos anteriores, las alineaciones de los edificios respecto a los viales y zonas públicas existentes se mantendrán, por lo que, en el caso de realización de nuevos edificios, como sustitución de los actuales, se mantendrían las alineaciones actuales y previstas en este Estudio, y los volúmenes serían los aquí establecidos.
- f) La aplicación de los parámetros de homogeneización propuestos afectan únicamente respecto a la alineación al edificio sito en el solar número 21, con una longitud inferior al 25% del total de la longitud del tramo de fachada tomado en consideración. Respecto a la altura máxima propuesta, no supone la posibilidad real de aumento de altura de las edificaciones existentes en relación a la actualmente poseen, tal como se ha demostrado en el Apartado E de esta memoria. De esta forma, se respeta el requisito de que la longitud de las fachadas sobre las que se debe actuar sea inferior al 25% de la longitud total del tramo de fachada considerado.





075



13.04.2010 16/00155/10

## H – Conclusión

A la vista de lo expuesto anteriormente, la documentación gráfica anexa, y la realidad física de la zona a que se refiere el presente trabajo, se puede estimar que la actuación que se pretende realizar (motivo por lo que se realiza el ESTUDIO DE DETALLE) se adapta a la legalidad vigente, tanto municipal como de la Ley de Costas, poniendo especial atención en proporcionar el adecuado tratamiento a la fachada marítima que exige la referida Ley de Costas.

Por todo ello, según este Estudio de Detalle se considera oportuno y adecuado a la legalidad el hecho de autorizar las alineaciones y volúmenes previstos para los edificios que conforman la manzana afectada, lo cual deberá ser reafirmado por la correspondiente aprobación municipal del presente trabajo, y su posterior autorización por demás autoridades competentes.

Portocolom, Abril de 2010.

El Arquitecto,

Fdo: Cristòfol Bennàssar Vadell

Cristòfol Bennàssar Vadell  
ARQUITECTE

teléfono: 971 82 53 21  
e-mail: bennassarv@arquired.cs  
e-mail: 825321@gmail.com  
c/. Cala Marçal, 6 - 07670 PORTOCOLOM (Illes Balears)





Proyecto: Estudio de Detalle de una manzana de Ordenación de Volúmenes.  
Situación: C/ S'Algar - C/ Mar. Portocolom. Felanitx.  
Propiedad: Margalida y Miquel Garcias Estell  
Arquitecto: D. Cristòfol Bennàssar Vadell.

COL·LEGI OFICIAL  
D'ARQUITECTES  
DE LES ILLES BALEARS  
13.04.2010 16/00155/10  
Segellat  
(Llei 10/1998-CAIB)  
4C0D63C921EB686C264F4DE6DA3C9330A64FD8D6

076

Escala 1/1000

EMPLAZAMIENTO

