



DELIMITACIÓ PROVISIONAL DE LES ZONES APTES PER A LA COMERCIALIZACIÓ D'ESTADES
TURÍSTIQUES EN HABITATGES D'ÚS RESIDENCIAL

TRACTAMENT DE LES AL·LEGACIONS I DELS INFORMES DE LES
ADMINISTRACIONS CONSULTADES REBUTS EN FASE D'EXPOSICIÓ
PÚBLICA

Juliol 2018

DEPARTAMENT DE TERRITORI I INFRAESTRUCTURES
DIRECCIÓ INSULAR DE TERRITORI I PAISATGE. SERVEI D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI

Assistència tècnica
GABINET D'ANÀLISI AMBIENTAL I TERRITORIAL



ÍNDEX

1	ASPECTES INTRODUCTORIS	4
	1.1 ANTECEDENTS	4
	1.2 METODOLOGIA	4
2	INFORMES D'ADMINISTRACIONS CONSULTADES	5
3	AL·LEGACIONS	7
4	CRITERIS SEGUITS PER LA RESOLUCIÓ DELS INFORMES I AL·LEGACIONS	11
5	CANVIS INTRODUIÏTS ARRAN DEL TRACTAMENT DELS INFORMES I AL·LEGACIONS	14

EQUIP DE TREBALL

Direcció institucional:

- Hble. Sra. Mercedes Garrido Rodríguez, *Consellera Executiva de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca*
- Sr. Miquel Vadell Balaguer, *director Insular de Territori i Paisatge del Consell de Mallorca*

Direcció Tècnica:

- Joan Carles Fuster Guasp, *arquitecte cap de servei Tècnic d'Ordenació del Territori. Direcció insular de Territori i Paisatge, Consell de Mallorca*
- Josep Manel Gómez González, *TAG cap de servei jurídic d'Ordenació del Territori. Direcció insular de Territori i Paisatge- Consell de Mallorca*

Servei jurídic d'Ordenació del Territori:

- Margalida Homar Marcè, TAG, *llicenciada en Dret;*
- Joan Obrador Salvà, Secretari, *llicenciat en Dret,*

Servei tècnic d'Ordenació del Territori:

- Antònia Fornés Horrach, *llicenciada en geografia, tècnica SIG*
- Joan Vallespir Pons, *llicenciat en geografia, tècnic SIG*

Assessoria tècnica GAAT:

GAAT

Coordinador

Antoni Pons Esteva, *Dr. en geografia*

Equip

- Maria Magdalena Pons Esteva, *llicenciada en dret i llicenciada en geografia*
- Martín Llobera O'Brien, *llicenciat en biologia*
- Vicenç Guasp Vivó, *llicenciat en geografia*

1 ASPECTES INTRODUCTORIS

1.1 ANTECEDENTS

El Ple del Consell de Mallorca, reunit en sessió de dia 26 de gener de 2018 (BOIB 13, de 27 de gener de 2018), adoptar aprovar inicialment la proposta de Delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització de les estades turístiques en habitatges d'ús residencial a Mallorca, prevista a l'article 75 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.

En aquest mateix moment es prengué l'acord de sol·licitar informe als ajuntaments de l'illa i a les conselleries d'Innovació, Recerca i Turisme i a la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat, comptant amb el termini d'un mes per emetre'l des de la recepció de la sol·licitud.

Per últim, s'acordà sotmetre la documentació integrant de la proposta de delimitació al tràmit d'informació pública per un termini de 30 dies hàbils comptadors des de l'endemà de la publicació al BOIB per tal que s'hi poguessin fer al·legacions.

El present document s'elabora per explicar i sistematitzar els informes i al·legacions rebuts, a la vegada que s'informa del tractament donat i es resumeixen els canvis incorporats en la documentació.

1.2 METODOLOGIA

Per a l'elaboració del present document, en primer lloc s'ha procedit a la lectura de cadascun dels informes per extreure'n les sol·licituds. Una vegada extretes les sol·licituds, aquestes s'han classificat i organitzat en funció de diferents categories: informes que mostren conformitat, que demanen major restricció de les ETH en el seu municipi, que s'admetin noves ETH en sòl rústic protegit, que es reconsideri la inclusió de determinats nuclis d'interior com a vulnerables, etc.

S'ha seguit el mateix procediment amb les al·legacions dels particulars.

A partir de la sistematització de les peticions, s'ha procedit a la seva resolució atenent a criteris tècnics i jurídics. Finalment, s'han resumit els canvis incorporats a la documentació arran del tractament dels informes i de les al·legacions.

2 INFORMES D'ADMINISTRACIONS CONSULTADES

En compliment de l'acord adoptat en el Ple del Consell Insular de Mallorca, es varen sol·licitar informes als Ajuntaments de Mallorca i a la Direcció General de Turisme i la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge.

D'aquests informes sol·licitats, se n'han rebut 26, els quals es poden agrupar en funció de les peticions que fan:

- A. Aquells que no presenten al·legacions, perquè manifesten la seva conformitat o manca de competència;
- B. Aquells que fan notar errors tècnics en l'àmbit dels seus municipis;
- C. Aquells que sol·liciten majors restriccions pel seu municipi;
- D. Aquells que qüestionen la metodologia utilitzada o demanen revisar els indicadors per definir els nuclis d'interior vulnerables. En particular:
 1. Que s'excloquin els nuclis que tenen una puntuació igual a 22,5.
 2. Que es consideri la desviació que suposen alguns indicadors en nuclis de reduïdes dimensions.
 3. Que s'excloquin com a nuclis vulnerables en base a altres arguments.
- E. Els que demanen menys restriccions a l'activitat en el seu municipi:
 1. Que es permetin les noves ETH en sòl rústic protegit.
 2. Que es contempli un règim de durada més obert: no només 60 dies o 365 dies, sinó també 3 i 6 mesos. Que s'especifiqui podran ser períodes no continus.
 3. Que es permetin estades anuals, ja siguin en habitatge principal o secundari.
 4. Que no hi hagi límit de places.
- F. Els que demanen suspendre la tramitació o fan esmena a la totalitat.

Núm	Interessat	Núm. Registre	Data de registre	Al·legacions
1	Ajuntament de Lloret de Vistalegre	7969	27/02/2018	A
2	Ajuntament d'Ariany	8388	05/03/2018	D.1
3	DG d'Arquitectura i Habitatge	8364	05/03/2018	A
4	Ajuntament de Son Servera	8697	07/03/2018	A
5	Ajuntament d'Alcúdia	9106	09/03/2018	D.3, E.2, E.3
6	Ajuntament de Campos	9107	09/03/2018	B, E.1, E.4
7	Ajuntament de Felanitx	9203	09/03/2018	B, D.2, E.1
8	Ajuntament de Ses Salines	9299	09/03/2018	D.3
9	Ajuntament de Santanyí	9337	09/03/2018	B, D.1, D.3, E.2, E.3
10	Ajuntament de Lluçmajor	9323	09/03/2018	A, C (s'Arenal)
11	Ajuntament de Fornalutx	9324	09/03/2018	D.3, E.1
12	Ajuntament d'Escorca	9027	07/03/2018	E.1
		9851	14/03/2018	
13	Ajuntament de Sóller	9573	12/03/2018	C (Port de Sóller), E.1

14	Ajuntament de Sa Pobla	9515	12/03/2018	A, E.1
15	Ajuntament de Deià	9517	12/03/2018	E.1, F
16	Ajuntament de Banyalbufar	9571	12/03/2018	D.3, E.2, F
17	Ajuntament de Bunyola	9484	12/03/2018	A
18	Ajuntament de Marratxí	9504	12/03/2018	C
19	Ajuntament de Valldemossa	9526	12/03/2018	E.1
20	Ajuntament de Binissalem	9430	12/03/2018	E.1
21	Ajuntament de Muro	9692	13/03/2018	C
		12240	03/04/2018	
22	Ajuntament de Pollença	9688	13/03/2018	D.3
23	Ajuntament de Maria de la Salut	9687	13/03/2018	E.1
24	Ajuntament de Calvià	9626	13/03/2018	D
25	Ajuntament de Sencelles	9972	14/03/2018	D.1, E.1
26	Ajuntament de Campanet	10143	15/03/2018	D.2

3 AL-LEGACIONS

En la fase d'informació pública, es varen rebre 43 al·legacions. D'aquestes, s'extreuen els següents tipus d'al·legacions:

- A. Aquelles que demanen que s'**incrementin les restriccions d'ETH**:
1. Que no s'atorguin noves altes d'ETH en sòl rústic comú.
 2. Prohibir les ETH a plurifamiliars, tant 365 com de 60 dies, i congelar les places actuals.
 3. Que es consideri la zona de Santa Catalina del Port de Sóller com a Z3 (saturada), encara que es trobi situada a la costa.
 4. Que no s'atorguin més places als municipis que no tenguin garantida la capacitat de depuració i abastament d'aigua a llarg termini.
 5. Que es buidi la borsa de places turístiques i que la zonificació tenguin efecte sobre totes les places.
 6. Que s'hagin de donar dues places de baixa per cada nova alta.
 7. Que es creï una borsa de places hoteleres i una altra per lloguer turístic.
 8. Que l'habitatge il·legal no pugui obtenir llicència turística.
 9. Limitar la possibilitat de nova oferta d'ETH a les urbanitzacions de Betlem, Montferrutx, Sant Pere, s'Estanyol i la primera línia de la Colònia de Sant Pere a ETH 60 en habitatges unifamiliars principals
 10. Que als nuclis d'interior només es permeti la comercialització d'habitatges unifamiliars principals durant 60 dies any.
 11. L'ús turístic dels habitatges no està emparat per la llicència de primera ocupació, i es requereix llicència de canvi d'ús urbanístic.
 12. Règim massa permissiu a les zones turístiques, resta de nuclis i sòl rústic comú que no té en compte els efectes desfavorables pel medi ambient.
 13. A la Costa d'en Blanes s'haurien de prohibir les ETH per evitar els problemes de convivència.
 14. Que s'elimini la possible excepció de prohibició en sòl rústic protegit, quan el PIAT o el PTI ho determinin.
- B. Aquelles que demanen que critiquen la **metodologia** utilitzada:
1. Que la zonificació es faci amb criteris ambientals, poblacionals i d'ordenació del territori.
 2. Que s'estableixi una capacitat de càrrega pel conjunt de l'illa (zona única). Mallorca s'ha de valorar de manera global.
 3. Que s'incompleix l'article 77.1 de la Llei 8/2012, que tracta sobre les zones turístiques madures saturades, a l'hora de delimitar les zones a nuclis d'interior.
 4. Defectuosa tria dels indicadors per a obtenir els nuclis d'interior vulnerables, especialment s'insisteix en què les dades dels indicadors 3

- i 4 són molt antigues. Que els indicadors utilitzats són subjectius. El nom de l'indicador no s'ajusta al seu contingut. Manquen indicadors socioeconòmics.
5. Que s'arrodoneix a l'alça el sumatori dels indicadors per determinar si un nucli d'interior és vulnerable o no.
 6. Absència de motivació de la zonificació de les àrees litorals.
 7. Es qüestionen les dades utilitzades i la metodologia sobre el nombre d'habitatges turístic (insideairbnb o homelidays).
 8. Anàlisi insuficient de les places turístiques hoteleres pendents de desenvolupar.
- C. Aquelles que demanen **menys restriccions** per a les noves ETH:
1. Que es permetin les ETH en sòl rústic protegit perquè suposen un ingrés al manteniment de les finques.
 2. Que s'inclogui el carrer Nunyo Sanç de Santa Ponça a la Z2 i no a la Z1, per no estar saturat.
 3. Que es declari el nucli de Pollença com a zona no saturada, perquè el lloguer d'habitatges contribueix a un major repartiment de la riquesa.
 4. Que les ETH60 no es considerin en el còmput de places.
- D. Aquelles que demanen la **retirada de la zonificació**:
1. Esmena a la totalitat
 2. Prorrogar la moratòria fins el que PIAT s'aprovi definitivament.
 3. La zonificació no resol els problemes de les ETH
 4. S'ha d'apostar per a planificació integral amb el PTI. Tant el PIAT com la zonificació són innecessaris.
 5. La zonificació va en contra del dret a la propietat privada reconegut a l'article 33 de la Constitució.
- E. **Altres**:
1. Que es tenguin consideració les cases catalogades, perquè permetre ETH podria afavorir-ne a la recuperació i rehabilitació. Que se les exoneri de la limitació de places o que es creïn noves places per aquests casos concrets.
 2. Que es fomenta l'estacionalitat amb la modalitat turística de 60 dies.
 3. Que la zonificació provisional mostra incoherències amb la documentació de l'avanç del PIAT.
 4. Es demana que la zonificació sigui preferent enlloc de prohibitiva.
 5. S'al·lega inseguretat jurídica.
 6. Que la competència hauria de ser dels ajuntaments que, mitjançant un sistema de criteris i indicadors definits pel CIM, haurien d'establir la zonificació.

7. Possible contradicció de drets adquirits de la zonificació provisional i la definitiva.
8. Dubten de la provisionalitat de la zonificació, i que sense establir una limitació ni control es poden donar d'alta un nombre indefinit d'autoritzacions damunt d'un territori determinat.
9. Cal desenvolupar la justificació de les ETH-60 i explicar com es durà a terme el control d'aquesta modalitat.
10. Que no es justifica la urgència de la zonificació.

Núm	Interessat	Núm. Registre	Data de registre	Al·legacions
1	Sebastián Cruellas Bestard	8592	05/03/2018	C.1
2	José M. Alia Aguiló	9024	07/03/2018	B.3, B.4, E.2 i E.3
3	APTUR Balears	9778	13/03/2018	B.3, B.4, B.5, E.2 i E.3
4	Luis Antonio Castaldo Paris	9186	08/03/2018	B.3, B.4, C.1, E.2 i E.3
5	Luis Castaldo Suau	9185	08/03/2018	B.3, B.4, C.1, E.2 i E.3
6	Isabel Suau Canals	9184	08/03/2018	B.3, B.4, C.1, E.2 i E.3
7	Blanca Castaldo Suau	9183	08/03/2018	B.3, B.4, C.1, E.2 i E.3
8	Dolores Amengual Planas	9110	08/03/2018	C.1
9	José Luis López-Jurado Marqués	9154	08/03/2018	C.1
10	Ana Eva Cruellas Halse	9155	08/03/2018	C.1
11	Luisa Ripoll Siquier	9177	08/03/2018	B.3, B.4, E.2 i E.3
12	Rita Charlotte Waschke Müller	9272	09/03/2018	C.1
13	FEVITUR	9309	09/03/2018	B.3, B.4, B.6, B.7, C.4 i E.2
14	Ricardo González Zayas	9292	09/03/2018	B.3, B.4, E.2, E.3 i E.4
15	ZICKNER 5000, SL	9389	09/03/2018	C.1, D.5
16	Son Bunyola SL	9388	09/03/2018	C.1, D.5
17	Esteban Galmés Vidama	9501	12/03/2018	E.1
18	Catalina Bonet Taberner	9577	12/03/2018	C.1, D.5
19	Carme Sastre Bonet	9578	12/03/2018	C.1
20	Pedro Pourtau Salas	9581	12/03/2018	C.1
21	Ciudadanos	9584	12/03/2018	B.4, E.4 i E.5
22	Eduardo Cerdà	9469	12/03/2018	B.3, B.4, E.2 i E.3
23	El Pi	9514	12/03/2018	B.3, B.4, B.6, B.7, D.1, E.2, E.3, E.5 i E.6
24	Terraferida	9518	12/03/2018	A.1, A.2, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8, B.1, B.2, D.2 i E.9
25	Alternativa per Artà	9538	12/03/2018	A.1, A.9 i A.10
26	Partit Popular Consell Insular	9553	12/03/2018	B.4, B.6, C.1, E.2
27	Promociones es Puixet, SLU	9582	12/03/2018	C.2
28	Federació Empresarial Hotelera de Mallorca	9855	14/03/2018	A.1, A.11, A.12, B.8, E.6, E.7, E.8 i E.10
29	Joana M. Media Mayol	9733	13/03/2018	A.3
30	Georgi Stoyanov Stoyanov	9637	13/03/2018	B.3, B.4, E.2 i E.3
31	PP Manacor	9905	14/03/2018	C.1
32	Catalina Estrany Bonnín	9925	14/03/2018	B.3, B.4, E.2 i E.3
33	Josep Alonso Aguiló	10622	19/03/2018	D.4
34	Grup d'Ornitologia Balear	10077	15/03/2018	A.1, A.2, A.14 i B.2
35	Bartomeu Hurtado Arbós	10464	16/03/2018	B.3, B.4, E.2 i E.3
36	Inmaculada Gutiérrez Gamarra	10047	15/03/2018	B.3, B.4, E.2 i E.3

37	Joana Inmaculada Alorda Socias	11028	21/03/2018	B.3, B.4, E.2 i E.3
38	Antoni Prohens Vidal	11023	21/03/2018	B.3, B.4, E.2 i E.3
39	Antoni Prohens Vidal	11026	21/03/2018	C.1
40	Tots per Pollença	11030	21/03/2018	C.3
41	Gabriel Vives Pons	11246	22/03/2018	B.3, B.4, E.2 i E.3
42	Alternativa per Pollença	11366	23/03/2018	D.4
43	Associació de propietaris de Costa d'en Blanes	11522	26/03/2018	A.13

4 CRITERIS SEGUITS PER LA RESOLUCIÓ DELS INFORMES I AL·LEGACIONS

CRITERIS ESTIMATORIS

- Com a norma general, s'han corregit els errors tècnics de la documentació aprovada inicialment.
- S'han acceptat les peticions dels Ajuntaments que reclamen majors restriccions per als seus municipis.
- Si bé es manté la metodologia utilitzada per determinar quins nuclis d'interior són vulnerables, que es fonamenta en un sistema multicriteri, s'adopten els següents canvis:
 - o Atenent la particularitat de determinats nuclis de petites dimensions i la desviació que s'observava en l'indicador 3 (que pot incloure habitatges de l'entorn rústic), s'ha exclòs aquest indicador del sumatori d'indicadors en els nuclis amb menys de 100 habitatges. Per tant, seran nuclis d'interior vulnerables els que superin els 15 punts.
 - o En consonància amb el text, s'entenen com a vulnerables els que superin els valors límit (15 per a nuclis petits i 22,5 per la resta). S'exclouen els nuclis que es troben en aquest valor límit.
- Incoherències amb la documentació del PIAT. El contingut del PIAT, pendent d'aprovació, no resulta directament vinculant en aquest procediment tot i que es procurarà en la seva redacció la coherència i adopció de criteris de la zonificació provisional.

CRITERIS DESESTIMATORIS

- Atès que es manté el sistema d'indicadors per determinar quins nuclis d'interior són vulnerables, no s'han incorporat les dades aportades pels Ajuntaments que fan referència a altres qüestions, ni aquelles que no suposen cap alteració dels resultats.
- Per als indicadors 3 i 4 s'han fet servir dades del cens de 2011 perquè no es disposa de dades més actualitzades. El Cens s'elabora cada deu anys. Es tracta de les dades d'habitatges oficials més actualitzades de què es disposa.
- Es mantenen com a nuclis d'interior vulnerables aquells que, arran dels càlculs del sistema multicriteri, presenten valors superiors a 22,5 punts o 15 punts (en el cas dels nuclis petits).

Per poder establir quins són els nuclis d'interior amb major vulnerabilitat, s'ha fet servir un sistema multicriteri que pren en consideració quatre indicadors referits a cada un dels aspectes en què s'ha considerat que l'activitat d'ETH té major incidència en aquests àmbits: les infraestructures i recursos de l'entorn; el caràcter i l'estructura urbana i territorial dels nuclis; la dificultat de la població en l'accés a l'habitatge i, l'equilibri en la distribució territorial d'aquesta activitat a l'illa. Per a cada

un d'aquests quatre aspectes s'ha seleccionat l'indicador que s'ha considerat més adient tot i tenir present la dificultat tècnica que representa la mancança de dades estadístiques oficials sobre alguna de les qüestions.

En qualsevol cas, convé recordar que es tracta d'una zonificació provisional i que seran els Ajuntaments els que establiran les zonificacions definitives d'acord amb els criteris assenyalats pel PIAT o PTI.

- No s'admeten les noves altes d'ETH en sòl rústic protegit. Segons l'article 50.18 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, de Requisits per a la comercialització:

18. No es permet l'inici de noves activitats de comercialització turística a habitatges residencials situats en sòl rústic protegit. No obstant això, els PIAT o els PTI de cada illa poden, de manera motivada, establir altres previsions pel que fa al cas.

Per tant, la zonificació provisional no és competent per establir excepcions a la regla general de prohibir les noves ETH en sòl rústic protegit, sinó que haurà de ser el PIAT o el PTI l'instrument que les estableixi de forma motivada.

En relació amb les APR, la normativa en matèria d'ordenació del territori vigent (DOT i PTI) estableix que les APR són sòl rústic protegit. La superposició d'APR sobre sòl rústic comú comporta que esdevingui SRP i que no s'hi puguin donar noves altes en ETH.

- Pel que fa al sòl rústic comú, hom ha considerat que aquest procediment no resulta el més escaient per acabar de perfilar els requisits d'implantació en aquesta categoria de sòl, més propis dels instruments d'ordenació territorial com el PIAT o el PTI en tramitació. Així mateix s'observa el baix percentatge que representa la comercialització d'ETH en sòl rústic en relació al volum total de l'activitat registrada.
- En relació a la limitació de comercialització d'ETH en situacions d'excessiva pressió sobre determinades infraestructures, s'han adoptat mesures restrictives en aquelles zones turístiques que objectivament s'han declarat saturades o madures, així com en els nuclis d'interior en una situació equivalent. Cal indicar que una anàlisi d'aquesta complexitat és més propi d'instruments normatius que exerceixin la plena ordenació territorial com el PIAT o el PTI. No obstant això, s'estableix la condició que a aquelles zones turístiques que siguin declarades saturades o madures a l'empara d'aquests instruments o de l'article 77 de la Llei 8/2012 se les aplicaran les mateixes restriccions a la comercialització d'ETH que a la resta de zones saturades ja delimitades.
- La modalitat de comercialització només per 60 dies en habitatge principal prové de l'article 50.20 de la Llei 8/2012. Es tracta d'una modalitat excepcional, segons la qual es permet la convivència de les persones residents a l'habitatge amb les persones usuàries. Els 60 dies

s'han d'entendre com un màxim. La zonificació no pot preveure altres alternatives temporals en contra de les previsions legals.

- Pel que fa a la capacitat de càrrega insular, fins que el PIAT o PTI no estableixi un màxim de places a habitatges residencials, en funció dels recursos insulars existents, les infraestructures, les densitats de població i altres paràmetres rellevants, el sostre màxim és el de les places existents més les que integren les borses gestionades pels organismes gestors de places turístiques (article 5 de la Llei 8/2012).
- Es descarten així mateix totes aquelles qüestions plantejades que excedeixen l'abast i capacitat reguladora del procediment de delimitació provisional (règim d'altres i baixes de places, legalitat urbanística, procediment d'autorització, marc competencial, etc), sense perjudici de poder contemplar-les en instruments normatius de major rang.
- També s'han descartat aquelles alegacions en les quals no hagi quedat prou acreditada la prevalença de l'interès general front a l'interès particular, per legítim que aquest pugui ser.

5 CANVIS INTRODUÏTS ARRAN DEL TRACTAMENT DELS INFORMES I AL·LEGACIONS

1. La modalitat d'**ETH-60** es divideix en dues: ETH-60-Uni i ETH-60-Pluri. Aquest canvi ve motivat per les sol·licituds de diversos Ajuntaments que demanen restringir l'activitat en plurifamiliars (Llucmajor, Muro i Marratxí).
2. En relació a la **Zona 1**, nuclis litorals turísticament madurs, aquesta es divideix en la categoria genèrica Zona 1.1 i es crea la Zona 1.2 per s'Arenal de Llucmajor, en la qual únicament es permetran les ETH60 en unifamiliars. *Informe de l'Ajuntament de Llucmajor.*
3. En relació a la **Zona 2**, de resta de nuclis litorals turístics, aquesta es divideix en diverses categories:
 - a. Zona 2.1. És la categoria genèrica que manté els paràmetres previstos en la proposta inicial.
 - b. Zona 2.2. Platges de Muro. La comercialització, ja sigui en modalitat ETH-60 o ETH-365, únicament s'admet en habitatges unifamiliars. *Informe de l'Ajuntament de Muro.*
 - c. Zona 2.3. Centre històric del Port de Sóller. En aquesta zona, tan sols s'hi admeten les estades turístiques en habitatge habitual ETH60. *Informe de l'Ajuntament de Sóller.*
4. En relació als nuclis d'interior vulnerables **Zona 3**:
 - a. S'exclou l'indicador 3 en els nuclis amb menys de 100 habitatges, perquè atesa la seva mida, s'ha comprovat com la desviació de les dades del cens (que en ocasions inclouen habitatges rústics de l'entorn) podia donar resultats esbiaixats que no s'ajusten a la realitat. Com a resultat d'aquest canvi de criteri, queden dins la categoria Z4 els nuclis següents: s'Esgleieta (Esporles), Ruberts (Sencelles), es Carritxó (Felanitx) i ses Coves (Deià).
 - b. S'exclouen com a nuclis saturats aquells que se situen en el valor llindar (22,5 o 15, en el cas del nuclis petits). Com a resultat d'aquest canvi, es classifiquen com a zona 4 els nuclis d'Ariany, es Llombards (Santanyí) i Randa (Algaida), a més dels ja esmentats s'Esgleieta i Ruberts. *Informes dels Ajuntaments de Santanyí, Sencelles, Felanitx, Ariany i Campanet.*
 - c. Es modifica la denominació que passa a ser "nuclis d'interior vulnerables."
5. En relació a la resta de nuclis d'interior **Zona 4**, aquesta es divideix en diverses categories:
 - a. Zona 4.1. És la categoria genèrica que manté els paràmetres previstos en la proposta inicial.
 - b. Zona 4.2. Marratxí. La comercialització de la modalitat ETH-365 sols s'admet en habitatges unifamiliars. En canvi, la modalitat

- ETH-60 en habitatge habitual s'admet en unifamiliars i plurifamiliars. *Informe de l'Ajuntament de Marratxí.*
- c. Zona 4.3. Muro. La comercialització, ja sigui en modalitat ETH-60 o ETH-365, únicament s'admet en habitatges unifamiliars. *Informe de l'Ajuntament de Muro.*
6. Delimitació de zones residencials com a **zones d'exclusió**:
- a. Ses Casetes des Capellans, en raó de la seva naturalesa de bé públic de caràcter comunal. *Informe de l'Ajuntament de Muro.*
7. Correcció d'errors:
- a. Es delimiten com a Z4 les zones residencials annexes als golfs es Turó – Vall d'Or (Felanitx) i Can Porquer (Pollença). No es disposa de dades de població desagregades per aquestes unitats de població. *Informe de l'Ajuntament de Felanitx.*
- b. Es delimita com a zona d'exclusió la zona d'equipaments educatius de Portocolom. *Informe de l'Ajuntament de Felanitx.*
- c. S'incorpora el topònim de sa Sorda (Campos). Si bé el nucli ja estava delimitat com a zona no saturada Z4, és possible que l'escala del mapa en dificulti la ubicació, és per això que s'ha inclòs el topònim. No es disposa de dades desagregades per aquest nucli. *Informe de l'Ajuntament de Campos.*
8. Esmenes de redacció i aclariments a la documentació inicial. Realitzats d'ofici per l'equip redactor:
- a. Actualització de la proposta de delimitació i règim d'aplicació, explicitant que el règim dels nuclis Z1 s'haurà d'aplicar de forma extensa a les zones turístiques saturades o madures que es puguin delimitar en posterioritat, a l'empara de l'article 77 de la Llei 8/2012 o del PIAT o PTI.
- b. Esmena del plànol de delimitació provisional:
- i. Incorporació del sòl rústic protegit per la Llei 4/2008
- ii. Actualització de les àrees de desenvolupament urbà arrel dels canvis de classificació derivats de la Disposició addicional setzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.
- c. Actualització de la memòria d'anàlisi ambiental, a partir de la valoració del tràmit d'informació pública i consulta a les administracions afectades, incorporant els canvis introduïts a la proposta i ampliant l'abast de la justificació de l'alternativa escollida.
- d. Actualització de la memòria justificativa coherent amb la resta de la documentació i la proposta de delimitació provisional.