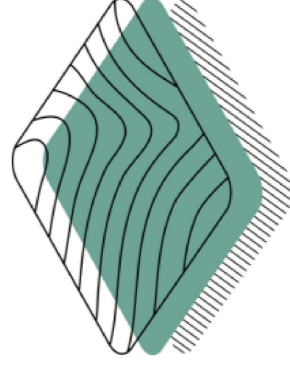


Modificació puntual de les NS d'Artà

**Per a la incorporació de mesures
relacionades amb l'estalvi d'aigua**

DOCUMENT PER APROVACIÓ INICIAL

Gener 2025

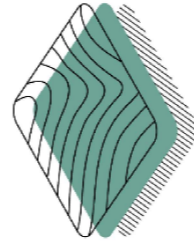


GAAT

Urbanisme, territori i mediambient

EQUIP REDACTOR

Aina Soler Crespí, *arquitecta directora de l'equip*
Alejandro Pilares García, *geògraf*
Margalida Mestre Morey, *geògrafa*
Francisca Balle Llabrés, *ambientòloga*
Pedro Flexas Argandoña, *geògraf*
Saüc Gual Caballero, *geògraf*



GAAT

Urbanisme, territori i medi ambient

Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial

Plaça del Comtat del Rosselló, 4 entr.

07002 Palma, Illes Balears

Tel. 971227791 – Mòb. 636500972

info@gaat.es

www.gaat.es



Ajuntament d'Artà

Plaça de l'Ajuntament, 1

07570 Artà

Tel. 971 82 95 95

www.arta.cat

ÍNDEX

I. MEMÒRIA	4
1 ASPECTES INTRODUCTORIS	4
2 MARC LEGAL.....	4
2.1 Planejament urbanístic, territorial i sectorial vigent	5
2.2 Justificació de la procedència de la modificació d'acord amb la LUIB	6
3 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ	7
3.1 Exposició de la problemàtica actual	8
3.2 Modificació segons les determinacions de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les illes balears (LUIB), i del reglament general (RLUIB)	9
4 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT	10
4.1 Descripció de l'entorn urbà i territorial	10
4.2 Descripció de la gestió i les infraestructures del cycle urbà de l'aigua	12
5 CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ	14
5.1 Criteris d'ordenació	14
6 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ	15
6.1 Descripció de l'ordenació vigent	15
6.2 Descripció de l'ordenació proposada	16
6.3 Ordenació comparada	17
6.3.1 Piscines	18
6.3.2 Dotació de serveis	21
6.3.3 Permeabilitats i enjardinaments	25
6.3.4 Pavimentació de vials i camins	53
6.3.5 Altres	55
6.4 Canvis en la documentació	58
7 ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA.....	58
8 PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA	58
9 RESUM EXECUTIU	60
II. ESTUDIS ECONÒMICS	63
III. NORMATIVA.....	65

I. MEMÒRIA

1 ASPECTES INTRODUCTORIS

L'ordenació urbanística del Terme Municipal d'Artà està regulada per l'Adaptació de les Normes Subsidiàries de Planejament al Pla Territorial Insular de Mallorca, aprovades per la Comissió Insular d'Urbanisme de 28 de maig de 2010 (BOIB núm. 91 de 17 de juny de 2010).

Posteriorment, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió de dia 30 d'octubre de 2015, va prendre l'acord de donar la conformatat al contingut del text refós i donar per complimentades les prescripcions imposades en el referit acord d'aprovació definitiva (BOIB núm. 167, 12 de novembre de 2015).

Les NS han estat objecte de diverses Modificacions Puntuals de planejament, així com de Correcció d'errada material.

Tot i que es tracta d'un planejament relativament recent i adaptat al Pla territorial de Mallorca, després de més de 10 anys es troba desactualitzat envers la normativa sobrevinguda des d'aleshores.

Atesa la situació actual d'emergència climàtica i, específicament, la problemàtica existent relativa als recursos hídrics i l'abastiment de la població de les Illes, es pretén modificar les NS per introduir-hi mesures d'estalvi d'aigua i adaptar-se parcialment a la normativa urbanística i sectorial sobrevinguda en aquesta matèria recentment.

2 MARC LEGAL

La present modificació del planejament d'Artà es redacta d'acord amb el que s'estableix en la legislació urbanística vigent, que es relaciona, de forma no exhaustiva, a continuació:

- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB)
- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació urbana. (LSRU)
- Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears.

Així mateix, la proposta s'ajusta al nou Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca en sessió de dia 29 de març de 2023 (RLUIBM).

2.1 Planejament urbanístic, territorial i sectorial vigent

El planejament urbanístic vigent d'Artà és l'adaptació al PTIM de les Normes Subsidiàries, de 2010. Tots els instruments vigents, inclosos plans especials i modificacions puntuals, es llisten a continuació:

- Revisió i adaptació al Pla Territorial Insular de Mallorca de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi d'Artà, aprovat definitivament el 28 de maig de 2010.
- Adaptació al PTIM del Catàleg de protecció del patrimoni històric i cultural del terme municipal d'Artà, aprovat definitivament el 28 de maig de 2010.
- Correcció d'error material de la Revisió i adaptació al PTIM, aprovat el 29 d'octubre de 2010, relativa a la UA 7 Carrer Sant Pere – Carrer Tamarells.
- Modificació Puntual número 1 de les NS, relativa als usos detallats del poliesportiu Na Caragol d'Artà, del Camp de Futbol de Ses Pesqueres d'Artà i del poliesportiu Cap Ferrutx de la Colònia de Sant Pere, aprovada definitivament el 25 de juny de 2013.
- Pla Especial PE-3 de s'Estanyol, aprovat definitivament el 28 de febrer de 2014.
- Compliment de prescripcions de la Revisió i adaptació al PTIM de les Normes Subsidiàries i text refós, aprovat el 30 d'octubre de 2015.
- Modificació Puntual número 2 de les NS, relativa al canvi parcial de l'ús del Sistema general en sòl rústic d'aparcament "na Pati" a equipament sanitari, aprovat definitivament el 29 de setembre de 2017.
- Compliment de prescripcions de la Revisió i adaptació al PTIM de les Normes Subsidiàries referent a l'ordenació del sector Molí d'en Regalat de la Colònia de Sant Pere, aprovat el 29 de març de 2019.
- Modificació Puntual número 4 de les NS, relativa a l'admissió de l'ús funerari en el polígon industrial, aprovada el 30 de juliol de 2021.
- Modificació Puntual número 3 de les NS, relativa a l'ampliació del sistema general EDAR Colònia de Sant Pere, aprovada amb prescripcions el 24 de novembre de 2023.
- Modificació Puntual número 5 de les NS, relativa a l'establiment de nous paràmetres edificatoris en equipaments comunitaris preexistents en zones d'edificació aïllada, aprovada el 26 d'abril de 2024.

Per altra banda, cal destacar el planejament territorial vigent a l'illa de Mallorca:

- Pla Territorial Insular de Mallorca, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca el 13 de desembre de 2004, i les seves modificacions posteriors (PTIM).

Tenint en compte la matèria concreta objecte de la Modificació Puntual, cal donar compliment a les determinacions recollides a la normativa sectorial bàsica relativa a la planificació hidrològica:

- Reial Decret 49/2023, de 24 de gener, pel qual s'aprova el Pla Hidrològic de la demarcació hidrogràfica de les Illes Balears (corresponent al tercer cicle de planificació, 2022-2027).

2.2 Justificació de la procedència de la modificació d'acord amb la LUIB

D'acord amb el que estableix l'article 57 de la LUIB, el planejament urbanístic té vigència indefinida i pot ser objecte de suspensió, modificació i revisió.

L'alteració del contingut del planejament urbanístic només admet dues figures jurídiques: **la revisió** o la **modificació** (articles 58 i 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears).

El concepte de revisió recollit en l'article 58, recull, entre altres aspectes: *"Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sens perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan s'escaigui, les alteracions substancials dels models d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'exhauriment de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per a determinats usos i activitats econòmiques."*

En canvi, l'article 59 regula la modificació del planejament:

Article 59. Modificació dels instruments de planejament urbanístic

1. La modificació de les determinacions dels instruments de planejament urbanístic s'ha de dur a terme d'acord amb les disposicions d'aquesta llei que en regeixen la formulació.

(...)

En el cas del pla general, s'entén per modificació la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.

2. Si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable o un canvi d'ús del sòl, el valor de repercussió del qual fos superior al derivat de l'ús atribuït pel planejament anterior i es justifica en la formulació d'una memòria de viabilitat econòmica basada en un estudi de mercat en els termes establerts en l'article 47.4 d'aquesta llei, procedirà a dur a terme les sessions de sòl per a dotacions i per al percentatge públic de plusvàlues que s'estableix en els articles 29 i 30 d'aquesta llei, aplicats a l'increment de l'aprofitament atribuït.

3. Les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la motivadament.

4. Les propostes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas:

- a) Han d'identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- b) Han d'establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- c) Han d'incorporar, en els casos sotmesos a avaluació ambiental estratègica, els documents exigits en la legislació d'avaluació ambiental.
- d) Han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.

- e) *Han d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació estatal.*
5. *Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar 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 anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o l'instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.*

El present document s'ha de considerar, per tant, com una modificació del planejament urbanístic vigent, ja que preveu canvis en la normativa relacionats amb la incorporació de mesures d'estalvi d'aigua, sense que això suposi, en cap cas, l'alteració de l'actual model urbà i territorial.

UNA MODIFICACIÓ NECESSÀRIA, CONVENIENT I OPORTUNA

La **necessitat** de la modificació s'explica per l'actual situació d'emergència climàtica i de sequera, que requereix mesures específiques per prevenir un consum desmesurat d'aigua i fomentar la utilització racional d'aquest recurs.

La **conveniència** de la modificació es justifica per la possibilitat d'incorporar aquestes mesures a la planificació urbana i territorial del municipi, per tal que les noves actuacions urbanístiques i d'edificació, així com les obres de reforma o altres actuacions en el municipi, incorporin ja aquestes mesures en el disseny. Així, l'establiment d'una normativa general de mesures per l'estalvi d'aigua, suposa la primera passa per a la consolidació d'un nou model a mig i llarg termini, superant el caràcter extraordinari i/o temporal de les mesures d'urgència.

L'**oportunitat** s'explica perquè la modificació puntual del planejament és l'eina adequada per poder fer els canvis necessaris.

3 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

L'objecte d'aquesta modificació és la introducció de mesures per a la gestió i estalvi d'aigua al planejament general d'Artà.

Es preveu realitzar canvis en normatives específiques relacionades amb el cicle de l'aigua, per aconseguir reduir el consum d'aigua, incrementar-ne la reutilització i millorar la infiltració al sòl. Així, s'extreuen algunes finalitats específiques de la MP:

- Restringir les possibilitats de construcció de piscines, les dimensions i ubicacions d'aquestes, i incrementar-ne els requisits.
- Reduir el consum d'aigua dels habitatges i fomentar-ne la reutilització, tant amb l'ús de les aigües grises com amb la recollida d'aigua pluvial.
- Incrementar la permeabilitat del sòl i millorar la infiltració d'aigua en el terreny, tant en parcel·les urbanes com en vials i camins.
- Reduir les àrees d'enjardinament d'alt requeriment hídric i fomentar l'adaptació dels jardins a les espècies pròpies i de baix requeriment hídric.

- Condicionar els desenvolupaments urbanístics a les pèrdues de les xarxes d'abastiment.

En aquest sentit, la MP pretén adaptar la normativa urbanística municipal a les determinacions recollides a les diferents normatives i instruments de planejament territorial i sectorial en matèria d'aigües, entre les quals cal destacar la LUIB, el PTIM i el PHIB.

3.1 Exposició de la problemàtica actual

En un context de canvi climàtic, s'utilitzen diversos models climàtics per predir la possible evolució futura dels paràmetres climàtics rellevants.

Així, s'empren els possibles escenaris d'emissió contemplats en el cinquè informe de l'IPCC, anomenats Trajectòries de Concentració Representativa (RCP): RCP 4.5, RPC 6.0 i RCP 8.5. Els dos primers són escenaris d'estabilització d'emissions en un futur pròxim i mitjà, mentre que el darrer suposa el manteniment en el temps d'elevades emissions.

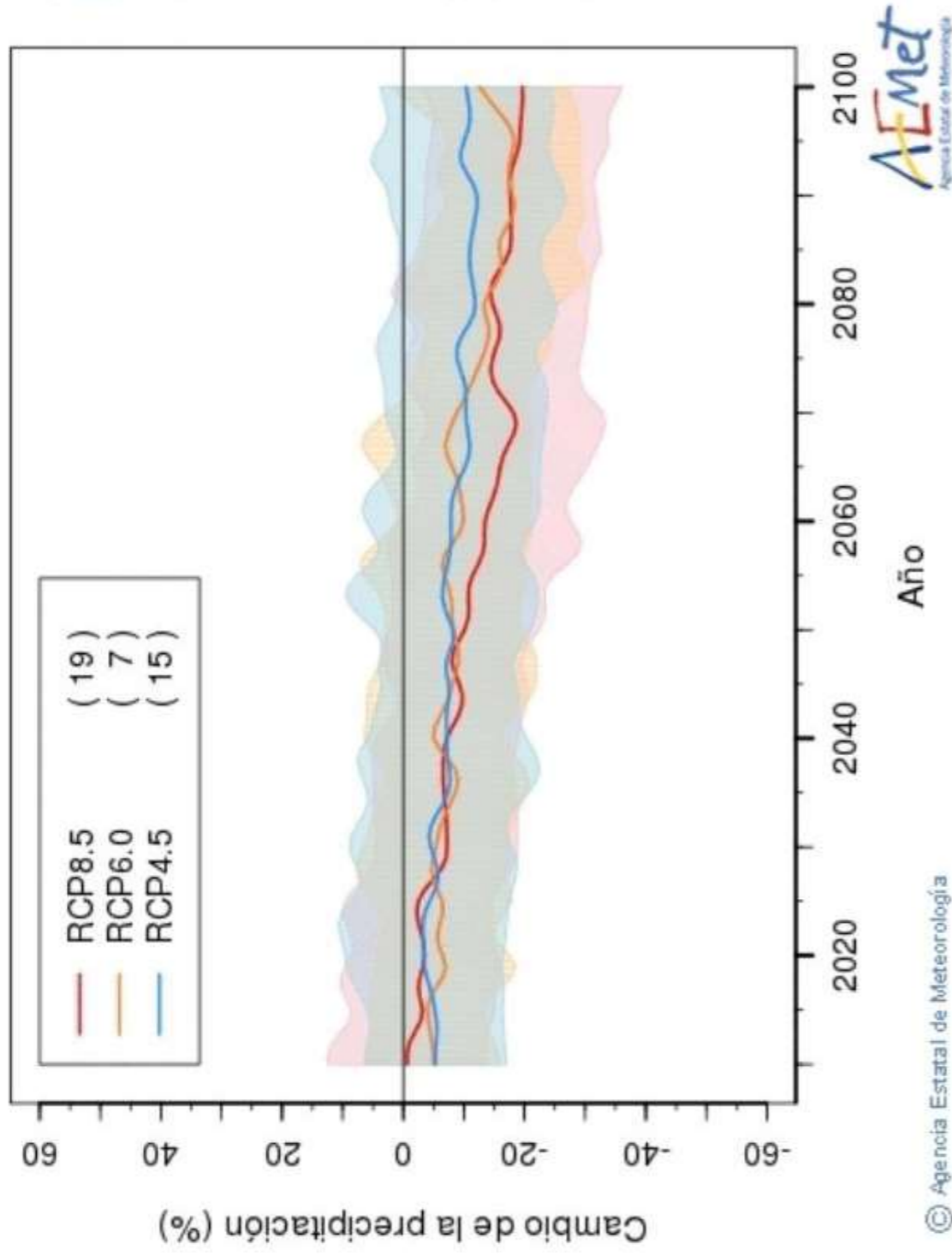
Les projeccions a la Mediterrània occidental i, concretament, a les Illes Balears preveuen un augment de la variabilitat climàtica i pluviomètrica mediterrània. S'espera una reducció de la precipitació anual i un increment de la temperatura mitjana, amb un considerable augment de la freqüència i intensitat dels episodis extrems, com la sequera, les inundacions i les ones de calor.

Segons l'Organització de Nacions Unides, l'aigua es troba a l'epicentre del desenvolupament sostenible i és fonamental per al desenvolupament socioeconòmic, l'energia, la producció d'aliments, els ecosistemes i per a la supervivència dels éssers humans. Per tant, l'aigua és un recurs natural escàs però de vital importància. Per això, garantir la disponibilitat i qualitat dels recursos hídrics constitueix un dels desafiaments globals més destacables en l'actualitat.

En tot aquest context, els diferents instruments d'ordenació territorial, urbanística i sectorial van introduint nous requeriments i limitacions relatius al consum d'aigua.

Així, la MP de les Normes Subsidiàries d'Artà pretén adaptar l'instrument urbanístic municipal a les determinacions sobrevingudes en aquesta matèria a normes bàsiques com la LUIB, el PTIM i el Pla Hidrològic de les Illes Balears.

Les principals millores que s'han de realitzar a les NS són relatives a la regulació de les piscines, la dotació de serveis, la permeabilitat i enjardinaments de les parcel·les urbanes i la pavimentació de vials i camins.



© Agencia Estatal de Meteorología

AEMET
Agencia Estatal de Meteorología

Figura 1. Projeccions de l'evolució de la precipitació a Mallorca per als tres escenaris. Font: AEMET.

3.2 Modificació segons les determinacions de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), i del reglament general (RLUIBM)

En aquest apartat es dona tractament i justificació a les diferents determinacions que estableixen la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i el seu Reglament general per a l'illa de Mallorca (RLUIBM), en relació amb la proposta de modificació:

En relació amb el contingut i la tramitació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic:

D'acord amb el que estableix l'article 59 de la LUIB, que es transcriu íntegrament en l'apartat 2.2 d'aquest document, les propostes de modificacions han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics.

Els canvis en les NS vigents repercuteixen a la normativa, tant al sòl urbà com al sòl rústic. S'incorpora també un Informe tècnic justificatiu de la no subjecció a Avaluació Ambiental Estratègica.

En relació amb les mesures d'esualvi d'aigua que s'incorporen a la LUIB arran del DL 10/2022:

Amb l'aprovació del Decret Llei 10/2022, de 27 de desembre de mesures urgents en matèria urbanística (BOIB núm. 169, de 29 de desembre de 2022), s'incorpora, entre altres mesures, l'article 68.bis a la LUIB, el qual suposa l'establiment de mesures concretes d'aplicació directa per a la reducció del consum d'aigua.

La present modificació introdueix aquestes mesures en el planejament urbanístic municipal, adaptades a l'ordenació urbanística pròpia del municipi.

4 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT

L'àmbit de la present Modificació Puntual abasta la totalitat del municipi d'Artà. Els canvis normatius proposats afecten tant el sòl urbà i urbanitzable com al sòl rústic.

4.1 Descripció de l'entorn urbà i territorial

Artà és un municipi de la comarca de Llevant de Mallorca, ubicat a l'extrem nord-est de l'illa. Amb una superfície de 139,79 km², limita pel sud amb Son Servera i Sant Llorenç des Cardassar; per l'oest amb Petra i Santa Margalida; i per l'est amb Capdepera. El municipi, amb una altura mitjana de 154 metres sobre el nivell de la mar, presenta la màxima altitud, amb 561 msnm, al Puig Morei, que pertany a la Serralada de Llevant.

El municipi presenta diversos nuclis urbans:

- **Artà.** Es tracta del nucli urbà situat a l'interior del terme, en una ampla i extensa vall, protegit de la costa pels turons de la Serra de Llevant. Està format pel nucli originari i per la seva extensió posterior.
- **Colònia de Sant Pere.** Representa un nucli urbà tradicional de costa essencialment residencial estival, originat a finals del segle XIX, amb trama urbana de quadrícula, típica de l'època.
- **Montferrutx.** Es tracta d'un nucli costaner, adjacent per l'oest a la Colònia de Sant Pere, desenvolupat en diverses etapes, si bé s'ha conservat entre elles la continuïtat de la trama urbana i de les tipologies.
- **S'Estanyol.** És una urbanització costanera a uns 500 metres a l'oest de Montferrutx, amb una zona d'edificació continua i una altra d'edificació aïllada.
- **Betlem i San Pedro.** Es tracta de dues urbanitzacions costaneres de tipologia aïllada que es varen desenvolupar per separat, encara que físicament estan juntes, situades a uns 3 km al nord-est de la Colònia de Sant Pere.

A més, el municipi compta amb alguns sectors de sòl urbanitzable que no s'han desenvolupat: Sos Monjos i Son Tallet al nucli d'Artà, i Sa Devesa a la Colònia de Sant Pere.

Per altra banda, cal destacar que bona part del sòl rústic del terme municipal està protegit per diverses figures de protecció urbanística o ambiental.

Per començar, cal tenir en compte els Espais Naturals Protegits per la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO). Així, bona part del territori s'inclou al Parc Natural de Llevant, que ha estat objecte d'ampliació l'any 2023. També s'hi troba la Reserva Natural del Cap Ferrutx.

Per altra banda, la Xarxa Natura 2000 és una xarxa ecològica europea d'àrees de conservació de la biodiversitat, amb l'objectiu d'assegurar la supervivència a llarg termini de les espècies i els hàbitats més amenaçats d'Europa. La Xarxa Natura 2000 està formada pels Llocs d'Importància Comunitària (LIC), vinculats als hàbitats, que passaran a ser designats Zones d'Espacial Conservació (ZEC); i per les Zones d'Espacial Protecció per a les Aus (ZEPA). Dins el terme municipal d'Artà, els espais de la XN2000 són els següents: ES0000227 Muntanyes d'Artà (LIC, ZEPA), ES5310005 Badies de Pollença i Alcúdia (LIC), ES5310029 Na Borges (ZEC), i ES0000520 Espai marí del nord de Mallorca (ZEPA).

MP de les Normes Subsidiàries d'Artà
 Incorporació de mesures relacionades amb l'estalvi d'aigua

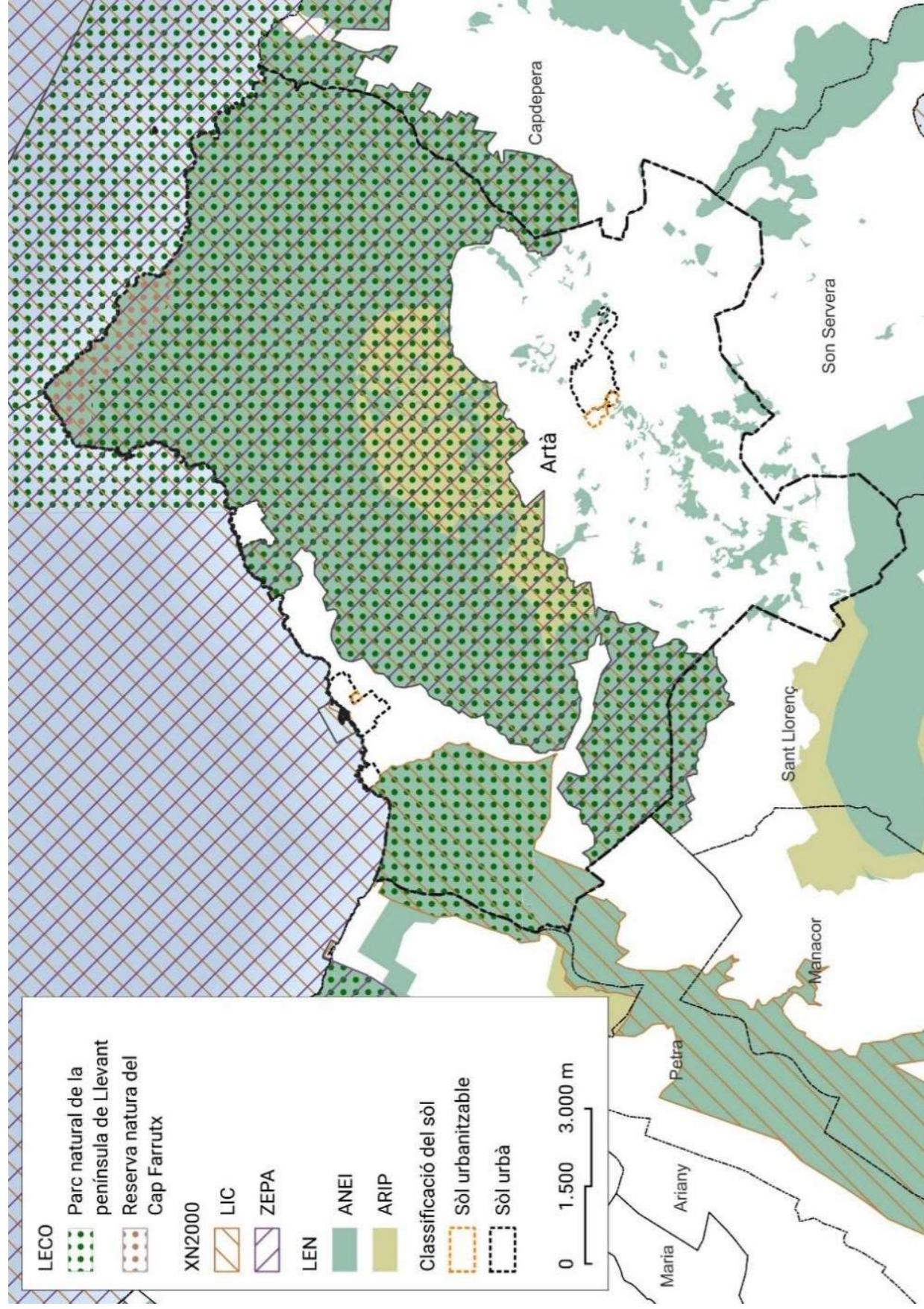


Figura 2. Espais protegits per instruments ambientals i urbanístics supramunicipals.

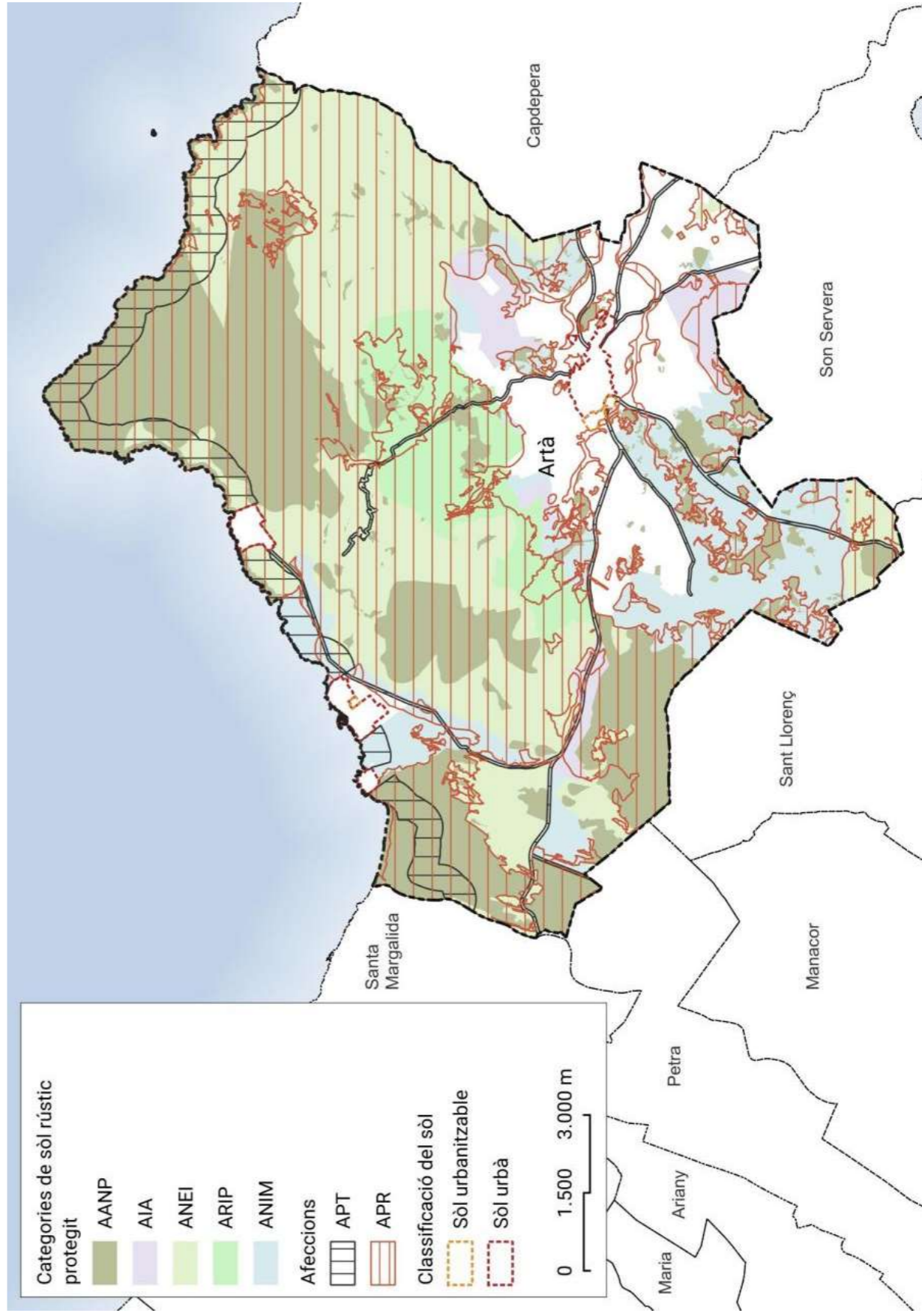


Figura 3. Categories de sòl rústic protegit per les Normes Subsidiàries.

També s'ha de considerar la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears (LEN), que delimita zones protegides per les figures ANEI (àrea natural d'especial interès) i ARIP (àrea rural d'interès paisatgístic).

Finalment, s'han de tenir en compte les categories de sòl rústic protegit definides pel planejament urbanístic municipal, adaptat al Pla Territorial Insular de Mallorca.

4.2 Descripció de la gestió i les infraestructures del cycle urbà de l'aigua

En relació amb la gestió dels recursos hídrics municipals, d'acord amb el Pla de Gestió Sostenible de l'Aigua (PGSA) d'Artà, el municipi presenta dos sistemes bàsics d'abastiment: el nucli d'Artà i la zona costanera. L'aigua prové totalment dels aquífers subterranis, a partir de 9 pous de captació que extreuen aigua de les masses 1817M4 Ses Planes i 1817M5 Ferrutz. A més, es troben en execució dos pous de captació més, un a la zona verda del polígon industrial d'Artà i un altre a s'Ametllerar.

Actualment, es troben en tramitació i execució dos projectes de sectorització de la xarxa de distribució d'aigua potable: el nucli d'Artà i la Colònia de Sant Pere. Pel primer es preveuen 17 sectors mentre que la Colònia es dividirà en 3 sectors.

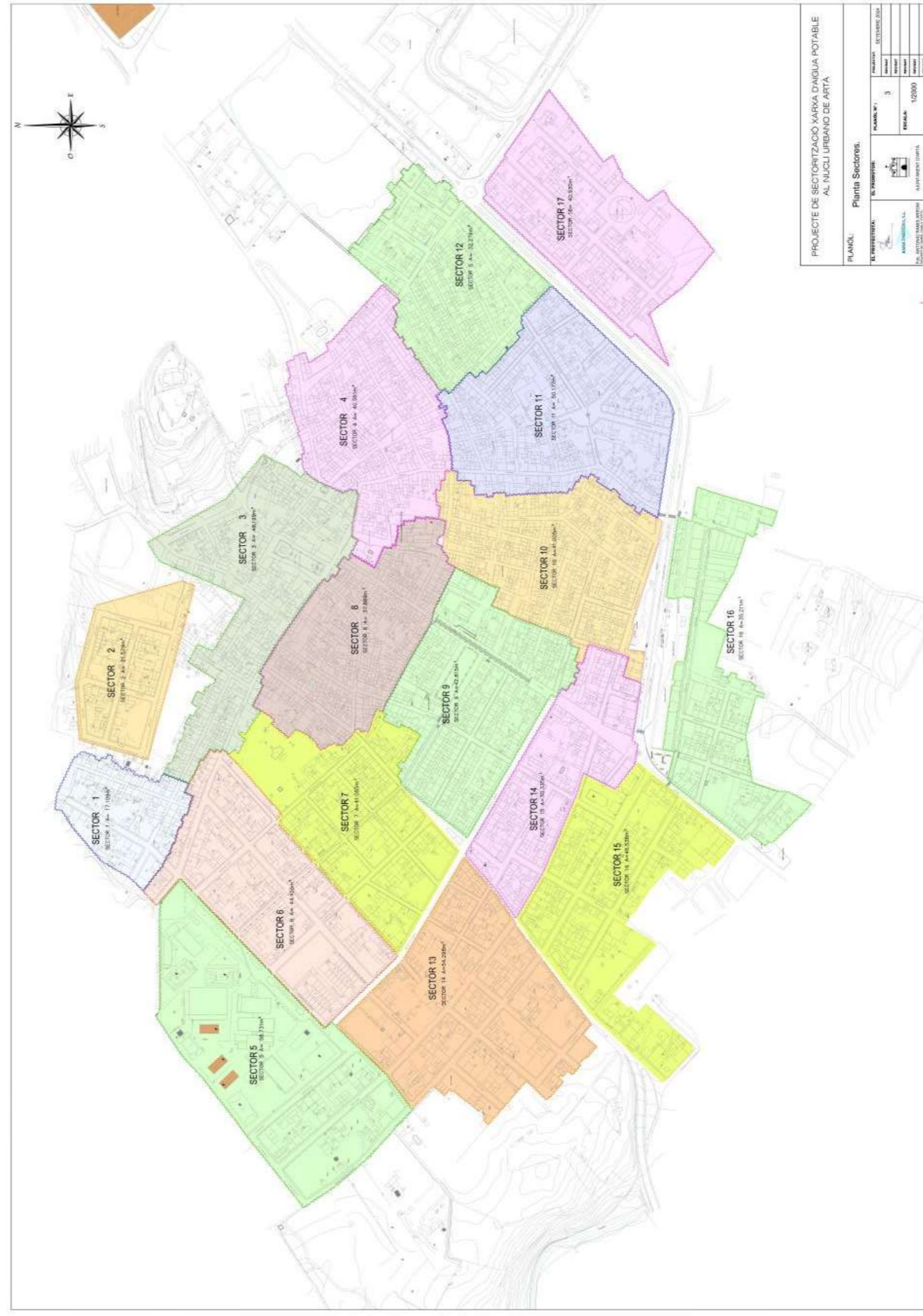


Figura 4. Sectorització del nucli d'Artà. Font: Projecte de sectorització.

MP de les Normes Subsidiàries d'Artà

Incorporació de mesures relacionades amb l'estalvi d'aigua

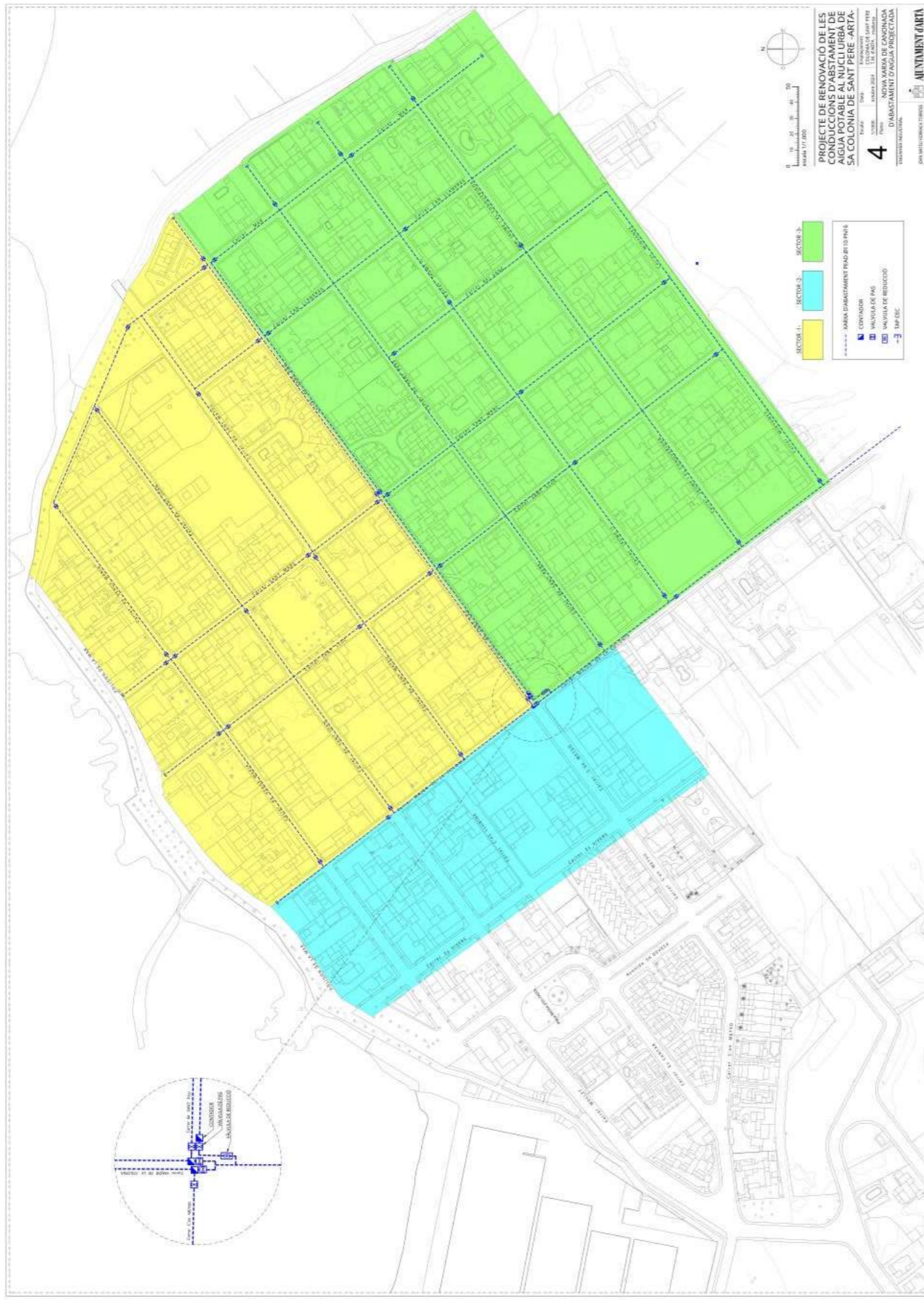


Figura 5. Sectorització de la Colònia de Sant Pere. Font: Projecte de renovació de conduccions.

Quant a la resta de zona costanera, el PGSA preveu que S'Estanyol i Montferrux formen sectors diferenciats. A més, s'ha de destacar que Betlem i la urbanització de San Pedro, pendents de recepcionar, estan abastides per un operador privat.



Figura 6. Sectorització prevista al PGSA de la zona costanera.

Respecte de les pèrdues de les xarxes de distribució, entre setembre de 2023 i agost de 2024 es registren unes pèrdues del 59,52% al nucli d'Artà i del 35,42% a la zona costanera. Així, queda patent que les pèrdues són elevades, superant notablement el màxim establert pel PHIB (25%).

Quant a les aigües residuals urbanes, el municipi disposa de dues Estacions Depuradores d'Aigua Residual: EDAR Artà i EDAR Colònia de Sant Pere, ambdues gestionades per ABAQUA. La primera tracta les aigües residuals que es generen al nucli principal. En canvi, a la segona s'hi dirigeixen les aigües brutes de la Colònia de Sant Pere, Montferrutx i S'Estanyol. Cal destacar que es troba en tramitació en Pla Especial per a la compleció de serveis de Betlem, que permetrà la implantació de la xarxa de clavegueram al nucli i les aigües residuals es dirigiran a l'EDAR Colònia de Sant Pere a través de la conducció existent. En aquest sentit, es va aprovar la Modificació Puntual número 3 de les NS d'Artà amb l'objectiu d'ampliar el Sistema General de la depuradora de la Colònia de Sant Pere. Segons les dades publicades per ABAQUA, l'ampliació d'aquesta depuradora està en fase d'estudi.

5 CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ

Com s'ha comentat als apartats 1 i 3, la situació d'emergència climàtica i, especialment, l'estat i la suficiència de recursos hídrics de les Illes és una de les principals problemàtiques ambientals a què ha de fer front la societat.

Per això, es proposa modificar les NS per introduir-hi mesures d'estalvi d'aigua i adaptar-se parcialment a la normativa urbanística i sectorial sobrevinguda en aquesta matèria recentment. Així, no es considera necessari realitzar l'estudi d'alternatives d'ordenació de la modificació.

5.1 Criteris d'ordenació

La Modificació Puntual s'ha plantejat a partir de quatre criteris bàsics relatius a la millora del cicle de l'aigua, d'acord amb la situació descrita en els apartats 3 i 4:

- 1) Reduir el consum d'aigua del municipi.
- 2) Incrementar la reutilització d'aigua, tant pluvials com grises.
- 3) Augmentar la capacitat d'infiltració d'aigua al sòl i promoure els enjardinaments adaptats a l'entorn.
- 4) Considerar les pèrdues de les xarxes de distribució en l'ordenament.

Sobre la base dels criteris bàsics exposats, s'extreuen diversos criteris específics per a la redacció de la modificació del planejament:

- + Limitar les dimensions i nombre de piscines i restringir-ne la ubicació.
- + Promoure l'ús de materials permeables per millorar la infiltració d'aigua al sòl.
- + Reduir el consum d'aigua de la xarxa per a regadiu.
- + Conservar la biodiversitat de l'entorn i no alterar l'ecosistema amb la presència d'espècies invasores o no adaptades al clima.

- + Reduir el consum d'aigua de la xarxa per a consum domèstic, amb la reutilització d'aigües pluvials i grises i la implantació de mesures d'estalvi.
- + Condicionar i vincular les piscines amb els dipòsits d'aigües grises i pluvials.
- + Condicionar els creixements urbans a la gestió dels recursos hídrics (pèrdues de la xarxa).

6 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

D'acord amb els objectius de la modificació, es proposa l'alteració d'articles existents a la normativa urbanística, així com la incorporació de nous articles.

Es pretenen realitzar canvis a la normativa relatiu a diferents matèries d'ordenació relacionades amb el cicle de l'aigua:

1. Piscines
2. Dotació de serveis
3. Permeabilitats i enjardinaments
4. Pavimentació de vials i camins
5. Altres

6.1 Descripció de l'ordenació vigent

A continuació s'exposa, en termes generals, l'ordenació recollida a la normativa urbanística vigent de les matèries relacionades amb el cicle de l'aigua enumerades anteriorment.

Cal destacar que, en alguns casos, aquesta normativa no s'adequa als instruments d'ordenació territorial o sectorial sobrevinguts amb posterioritat. Així, aquests instruments podrien ser d'aplicació directa per sobre el planejament municipal. Tanmateix, es considera adequat adaptar el planejament urbanístic a tots aquests instruments.

1. Piscines

En sòl urbà (article 147), la normativa no estableix limitació al nombre de piscines per parcel·la ni dimensions màximes, sinó que bàsicament en regula les separacions a les parets mitgeres.

En sòl rústic (article 211), les NS recullen les dimensions màximes de piscines, però que superen l'establert a la LUIB. No es preveuen limitacions de piscines per finca ni condicionaments per categoria de sòl rústic.

2. Dotació de serveis

Tant per al sòl urbà com per al sòl rústic, els articles 61, 62 i 63 de les NS regulen les instal·lacions d'aigua potable, aigües grises i aigües pluvials. En aquest sentit, s'estableix l'obligació de comptar amb una instal·lació per al dipòsit, tractament i reutilització de les aigües grises, així com la recollida i emmagatzematge de l'aigua de pluja.

En sòl rústic (article 222) les edificacions han de ser autònomes en relació amb la dotació de serveis, però no presenten les mateixes obligacions que les de sòl urbà.

3. Permeabilitats i enjardinaments

L'article 33, inclòs a les normes comunes d'edificació, defineix el sòl no ocupat per l'edificació i la superfície enjardinada.

Concretament per al sòl rústic, l'article 210 detalla certes condicions d'aquesta zona de la parcel·la no ocupada. Els articles relatius als paràmetres de les diferents qualificacions (articles 154- 175) defineixen, si s'escau, la superfície mínima enjardinada.

Per altra banda, les condicions d'urbanització dels espais lliures públics es regulen a l'article 140, que fa certa menció a les espècies que s'hi poden plantar.

4. Pavimentació de vials i camins

L'article 142 determina els criteris per al traçat del nou viari en sòl urbà, en tot allò relatiu al pendent, radi de gir i altres elements, tot i que no s'hi preveu l'arbrat de les voravies. Els camins rurals es regulen a l'article 216 i es permet l'ús de paviment asfàltic.

5. Altres

En relació amb la documentació dels plans parcials, l'article 190 preveu, entre d'altres, la justificació del subministrament d'aigua potable i l'adopció de mesures d'estalvi. Cal destacar que aquesta regulació està desfasada respecte del vigent Pla Hidrològic.

Per altra banda, la Disposició Transitòria segona condiona l'inici de la tramitació de qualsevol instrument de planejament urbanístic derivat o de gestió que possibiliti actuacions de transformació urbanística al percentatge de pèrdues de la xarxa de distribució d'aigua potable.

6.2 Descripció de l'ordenació proposada

1. Piscines

S'incorpora una regulació detallada de les limitacions de número i dimensions de les piscines al sòl urbà. A més, s'introdueixen limitacions derivades del Pla Hidrològic, com la prohibició del buidatge total. Es vinculen les piscines amb el dipòsit de pluvials o d'aigües grises.

En sòl rústic s'incorporen determinacions similars, però s'afegeix la prohibició de noves piscines, tant interiors com exteriors, en certes categories de sòl rústic, així com la transformació d'aljubs i safareigs en piscines.

2. Dotació de serveis

S'afegeixen mesures d'estalvi d'aigua potable a les instal·lacions de les edificacions. Per a les aigües grises, s'ajusta la capacitat del dipòsit obligatori a les places, tot i que s'incorpora una excepció a aquesta obligació. També s'inclou una excepció a les obligacions relatives a l'emmagatzematge de les aigües pluvials. L'acolliment a aquestes excepcions, però, no permet la construcció de piscines.

3. Permeabilitats i enjardinaments

En sòl urbà es distingeix la superfície permeable i la superfície enjardinada (que s'inclou a la primera), i s'especificuen als articles 154 – 175 relatius als paràmetres de les qualificacions.

També es concreten els paviments permesos, considerats permeables, a les zones no ocupades per l'edificació.

Tant per al sòl urbà com al sòl rústic es detallen les espècies permeses en els enjardinaments privats i els espais lliures públics.

4. Pavimentació de vials i camins

S'incorpora l'ús de sistemes urbans de drenatge sostenible i la regulació de l'arbrat a les voravies dels vials urbans. Es prohibeixen els paviments asfàltics o que segellin i impermeabilitzin el ferm dels camins rurals.

5. Altres

La documentació dels plans parcials ha de justificar la suficiència de recursos hídrics i de sanejament, d'acord amb el nou PHIB.

La suspensió del planejament vinculada a les pèrdues de les xarxes afecta l'execució, però se'n permet la tramitació.

6.3 Ordenació comparada

A continuació es presenta una taula comparativa de l'ordenació vigent amb la nova redacció proposada.

6.3.1 Piscines

Normativa vigent	Normativa proposada
<p>Art. 147. Piscines <i>(fa referència al sòl urbà)</i></p> <p>1. En les zones de tipologia entre mitgeres s'han de situar en el fons de la parcel·la i s'han de separar de les parets mitgeres un mínim de 2,00 m., excepte si la parcel·la està tancada per una tanca opaca i impermeable de 1,80 m. d'alçada.</p> <p>2. En les zones de tipologia d'edificació aïllada les piscines s'han de situar a un mínim d'un metre respecte a les parets mitgeres. A les zones de reculada, el nivell d'acabat de piscines i terrasses no podrà ser superior a 0,50 m. respecte del terreny natural sense modificar.</p>	<p>Art. 147. Piscines <i>(fa referència al sòl urbà)</i></p> <p>1. En les zones de tipologia entre mitgeres s'han de situar en el fons de la parcel·la i s'han de separar de les parets mitgeres un mínim de 2,00 m.</p> <p>2. En les zones de tipologia d'edificació aïllada les piscines no es poden situar dins la zona de reculada i el nivell d'acabat de piscines i terrasses no podrà ser superior a 0,50 m. respecte del terreny natural sense modificar.</p> <p>3. Es pot disposar d'un màxim d'una (1) piscina per parcel·la. Les banyeres d'hidromassatge o similars tenen la consideració de piscina quan la làmina d'aigua sigui igual o superior a 2,5 m².</p> <p>4. Es prohibeix el buidatge total de les piscines públiques i privades, que només es podrà fer en cas de reparació o per motius sanitaris i sempre que es justifiqui tècnicament en la comunicació prèvia corresponent. Es considera buidatge total el buidatge de més del 50% de la capacitat màxima de la piscina. La primera omplida de les piscines, o la posterior als buidatges complets, no es poden realitzar amb aigua de la xarxa de distribució municipal.</p> <p>5. Les piscines s'han de connectar amb l'aljub de pluvials o el dipòsit d'aigües grises per dirigir-hi l'aigua en cas de buidatge parcial, per a la reutilització de l'aigua en reg o cisternes de vàters. En cas d'impossibilitat tècnica de connexió amb d'aquests dipòsits, regulats als articles 62 i 63, sigui per dificultats tècniques o per exempció en la instal·lació dels dipòsits, no es permet la construcció de noves piscines.</p> <p>6. A les piscines vinculades a habitatges unifamiliars o plurifamiliars amb menys de 4 unitats residencials, la làmina de mirall d'aigua de les piscines no pot excedir de devuit (18) m² i el seu volum, els trenta (30) m³.</p> <p>7. A les piscines vinculades a 4 unitats d'habitatge o més, la làmina de mirall d'aigua de les piscines no pot excedir de trenta (30) m² i el seu volum, els quaranta-cinc (45) m³. Aquesta regulació també serà d'aplicació als establiments turístics situats en zones residencial o en àrees no qualificades com a turístiques.</p> <p>8. Per a l'ús turístic, les condicions d'ordenació de les piscines es regulen als paràmetres propis d'ordenació de l'article 167.</p>

Normativa vigent	Normativa proposada
<p>Art. 211. Piscines <i>(fa referència al sòl rústic)</i></p> <p>1. Només s'admetrà la construcció de piscines en aquelles zones on estigui permesa la construcció de nous habitatges. També s'admetran quan es construeixin lligades a establiments dedicats a activitats complementàries del sector primari o a cases de possessió que estiguin catalogades com a tal en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric del Terme Municipal d'Artà o als plans prevists a l'article 9 de la Llei 1/1991 d'espais naturals, sempre i quan s'integrin en el conjunt de les cases i no danyi els valors arquitectònics catalogats.</p> <p>2. La construcció de piscines quedarà condicionada a l'obtenció de les autoritzacions administratives que resultin pertinents. En cap cas podran construir-se per si mateixes i sempre hauran de ser annexes a un habitatge o als establiments o cases de possessió abans esmentats, ja que suposa una ampliació dels mateixos.</p> <p>3. S'hauran de complir en tot cas les condicions que s'estableixen a l'article 208 d'aquestes NS pel que fa a condicions de posició i implantació de noves construccions. Les piscines sempre s'han de situar de manera que compleixin les distàncies mínimes a partions.</p> <p>4. Les piscines i les terrasses comptabilitzaran en el còmput de la superfície màxima d'ocupació total.</p> <p>5. El vas de la piscina tindrà un color o material que l'integri en l'ambient circumdant.</p> <p>6. La superfície màxima de làmina d'aigua serà de 50 m² en sòl rústic protegit i de 75 m² en sòl rústic comú a les piscines annexes a habitatge.</p>	<p>Art. 211. Piscines <i>(fa referència al sòl rústic)</i></p> <p>1. Només s'admetrà la construcció de piscines en aquelles zones on estigui permesa la construcció de nous habitatges. També s'admetran quan es construeixin lligades a establiments dedicats a activitats complementàries del sector primari o a cases de possessió que estiguin catalogades com a tal en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric del Terme Municipal d'Artà o als plans prevists a l'article 9 de la Llei 1/1991 d'espais naturals, sempre que s'integrin en el conjunt de les cases i no danyi els valors arquitectònics catalogats.</p> <p>2. La construcció de piscines quedarà condicionada a l'obtenció de les autoritzacions administratives que resultin pertinents. En cap cas podran construir-se per si mateixes i sempre hauran de ser annexes a un habitatge o als establiments o cases de possessió abans esmentats, ja que suposa una ampliació d'aquests.</p> <p>3. S'hauran de complir en tot cas les condicions que s'estableixen a l'article 208 d'aquestes NS pel que fa a condicions de posició i implantació de noves construccions. Les piscines sempre s'han de situar de manera que compleixin les distàncies mínimes a partions.</p> <p>4. Les piscines i les terrasses comptabilitzaran en el còmput de la superfície màxima d'ocupació total.</p> <p>5. Es pot disposar d'un màxim d'una (1) piscina per finca. Les banyeres d'hidromassatge o similars tenen la consideració de piscina quan la làmina d'aigua sigui igual o superior a 2,5 m².</p> <p>6. Es prohibeix el buidatge total de les piscines públiques i privades, que només es podrà fer en cas de reparació o per motius sanitaris i sempre que es justifiqui tècnicament en la comunicació prèvia corresponent. Es considera buidatge total el buidatge de més del 50% de la capacitat màxima de la piscina. La primera omplida de les piscines, o la posterior als buidatges complets, no es poden realitzar amb aigua de la xarxa de distribució municipal.</p> <p>7. Les piscines s'han de connectar amb l'aljub de pluvials o el dipòsit d'aigües grises per dirigir-hi l'aigua en cas de buidatge parcial, per a la reutilització de l'aigua en reg o cisternes de vàters. En cas d'impossibilitat tècnica de connexió amb d'aquests dipòsits, regulats als articles 62 i 63, sigui per dificultats tècniques o per exempció en la instal·lació dels dipòsits, no es permet la construcció de piscines.</p>

Normativa vigent	Normativa proposada
	<p>8. A les categories de sòl rústic protegit AANP, ANEI, ARIP i ANIM, així com en ARP i APT, es prohibeix la implantació de piscines, tant interiors com exteriors. Així mateix, s'hi prohibeix la transformació d'aljubs o safareigs en piscines.</p> <p>9. A la resta de categories de sòl rústic, la làmina de mirall d'aigua de les piscines no pot excedir de trenta (30) m² i el seu volum, els quaranta-cinc (45) m³.</p> <p>10. El vas de la piscina tindrà un color o material que l'integri en l'ambient circumdant.</p>

6.3.2 Dotació de serveis

Normativa vigent	Normativa proposada
<p>Art. 61. Instal·lació d'aigua potable</p> <p>1. Tot habitatge, local o allotjament turístic haurà d'estar dotat de subministrament d'aigua potable amb la dotació suficient per a les necessitats pròpies de l'ús o la que determini la normativa específica vigent en cada moment.</p> <p>2. Tots els habitatges, instal·lacions turístiques i altres instal·lacions urbanes de nova construcció que requereixin subministrament d'aigua, així com les modificacions de les existents que tenguin la consideració d'obra major hauran d'incloure comptadors individuals d'aigua així com la instal·lació de fontaneria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua.</p> <p>3. La instal·lació d'aigua potable ha d'abastar tots els banys, lavabos, cuines i altres dependències on es necessiti per a l'activitat a realitzar. En tots els edificis dotats d'aparells sanitaris destinats a la higiene de les persones i a la neteja domèstica s'ha de preveure la instal·lació d'aigua calenta corresponent.</p> <p>4. A les noves edificacions, els canvis d'ús i les reformes integrals de les edificacions i construccions existents, s'ha de preveure obligatòriament la instal·lació de limitadors de cabal a aixetes.</p> <p>5. En el sòl urbà i urbanitzable no es poden atorgar llicències per construir cap tipus d'edifici, autorització de reformes integrals o canvis d'ús fins que no es garanteixi el cabal d'aigua necessari per desenvolupar la seva activitat, mitjançant la xarxa de subministrament municipal o una altra xarxa de subministrament degudament autoritzada.</p> <p>6. En el cas de l'existència o realització d'aljubs o dipòsits d'aigua potable, es seguiran les disposicions del Reial Decret 140/2003, de 7 de febrer, de criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà o de la normativa que el pugui substituir. D'acord amb l'anterior, s'han de complir, com a mínim, les següents característiques:</p> <ol style="list-style-type: none"> Estar situat per sobre del nivell del clavegueram. Estar sempre tapat. Estar dotat d'un desguàs que permeti el seu buidatge total, neteja i desinfecció. Disposar de parets i trespol llisos i fàcilment netejables i desinfectables. 	<p>Art. 61. Instal·lació d'aigua potable</p> <p>1. Tot habitatge, local o allotjament turístic haurà d'estar dotat de subministrament d'aigua potable amb la dotació suficient per a les necessitats pròpies de l'ús o la que determini la normativa específica vigent en cada moment.</p> <p>2. Tots els habitatges, instal·lacions turístiques i altres instal·lacions urbanes de nova construcció que requereixin subministrament d'aigua, així com les modificacions de les existents que tenguin la consideració d'obra major hauran d'incloure comptadors individuals d'aigua així com la instal·lació de fontaneria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua, com airejadors de grifons, vàters de doble cisterna i altres.</p> <p>3. La instal·lació d'aigua potable ha d'abastar tots els banys, lavabos, cuines i altres dependències on es necessiti per a l'activitat a realitzar. En tots els edificis dotats d'aparells sanitaris destinats a la higiene de les persones i a la neteja domèstica s'ha de preveure la instal·lació d'aigua calenta corresponent.</p> <p>4. A les noves edificacions, els canvis d'ús i les reformes integrals de les edificacions i construccions existents, s'ha de preveure obligatòriament la instal·lació de limitadors de cabal a aixetes.</p> <p>5. En el sòl urbà i urbanitzable no es poden atorgar llicències per construir cap tipus d'edifici, autorització de reformes integrals o canvis d'ús fins que no es garanteixi el cabal d'aigua necessari per desenvolupar la seva activitat, mitjançant la xarxa de subministrament municipal o una altra xarxa de subministrament degudament autoritzada.</p> <p>6. En el cas de l'existència o realització d'aljubs o dipòsits d'aigua potable, es seguiran les disposicions del Reial Decret 140/2003, de 7 de febrer, de criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà o de la normativa que el pugui substituir. D'acord amb l'anterior, s'han de complir, com a mínim, les següents característiques:</p> <ol style="list-style-type: none"> Estar situat per sobre del nivell del clavegueram. Estar sempre tapat. Estar dotat d'un desguàs que permeti el seu buidatge total, neteja i desinfecció. Disposar de parets i trespol llisos i fàcilment netejables i desinfectables.

Normativa vigent	Normativa proposada
<p>e. Entrada i sortida de l'aigua en extrems oposats de l'aljub per tal de garantir la correcta renovació de l'aigua emmagatzemada.</p> <p>f. Han d'estar completament aïllats i lluny de qualsevol causa de possible contaminació.</p>	<p>e. Entrada i sortida de l'aigua en extrems oposats de l'aljub per tal de garantir la correcta renovació de l'aigua emmagatzemada.</p> <p>f. Han d'estar completament aïllats i lluny de qualsevol causa de possible contaminació.</p> <p>7. Els nous edificis no residencials, inclosos els allotjaments turístics, així com les reformes d'aquests que afectin la fontaneria, hauran d'instal·lar obligatòriament aixetes o aixeteries amb temporitzadors, o que l'obertura i tancament es realitzi mitjançant sensors de presència o altres sistemes que permetin un estalvi equivalent d'aigua.</p>
<p>Art. 62. Instal·lació d'aigües grises</p> <p>1. Són aigües grises les aigües provinents de les dutxes, rentamans dels lavabos i rentadora. No s'hi poden incloure en cap cas les aigües provinents de cuines o que puguin incloure càrrega d'olis o grasses.</p> <p>2. Les noves edificacions, els canvis d'ús i les reformes integrals de les edificacions existents han de disposar d'una instal·lació per aprofitar les pròpies aigües grises filtrades i desinfectades per a les cisternes dels vàters i per a les instal·lacions de reg. S'ha de preveure obligatòriament la instal·lació de sistemes d'estalvi d'aigua a les cisternes de vàters.</p> <p>3. Els habitatges han de disposar d'un dipòsit d'acumulació de les aigües grises produïdes, amb una capacitat de 500 litres per cada habitatge i amb les instal·lacions de bombeig, de filtració i de desinfecció corresponents. Aquest dipòsit pot ser conjunt amb el de les aigües pluvials.</p> <p>4. En el disseny de la instal·lació d'aigües grises o regenerades s'ha de garantir la impossibilitat de confondre-la amb la d'aigua potable, així com la impossibilitat de contaminar el subministrament d'aquesta. Per això, ambdues xarxes han de ser totalment independents.</p> <p>5. Les aigües provinents del buidatge de piscines han d'anar al circuit d'aigües grises per tal de reutilitzar-les. En cas de no existir aquest circuit, es tractaran com a aigües pluvials.</p>	<p>Art. 62. Instal·lació d'aigües grises</p> <p>1. Són aigües grises les aigües provinents de les dutxes, rentamans dels lavabos i rentadora. No s'hi poden incloure en cap cas les aigües provinents de cuines o que puguin incloure càrrega d'olis o grasses.</p> <p>2. Les noves edificacions, els canvis d'ús i les reformes integrals de les edificacions existents han de disposar d'una instal·lació per aprofitar les pròpies aigües grises filtrades i desinfectades per a les cisternes dels vàters i per a les instal·lacions de reg.</p> <p>3. Els habitatges han de disposar d'un dipòsit d'acumulació de les aigües grises produïdes, amb una capacitat de 200 litres per plaça i amb les instal·lacions de bombeig, de filtració i de desinfecció corresponents. Aquest dipòsit pot ser conjunt amb el de les aigües pluvials.</p> <p>4. S'exceptuen d'aquesta obligació les reformes parcials o integrals d'un habitatge inclòs en una edificació plurifamiliar en cas que per a la implantació siguin necessàries obres al conjunt de l'edificació i no existeixi acord entre els veïnats. S'exceptuen també d'aquesta obligació els habitatges unifamiliars que justifiquin la impossibilitat tècnica de situar els elements de la instal·lació d'aigües grises. En ambdós casos, l'acolliment a dita excepció no permet la construcció de piscines.</p> <p>5. S'ha de preveure obligatòriament la instal·lació de sistemes d'estalvi d'aigua a les cisternes de vàters.</p> <p>6. En el disseny de la instal·lació d'aigües grises o regenerades s'ha de garantir la impossibilitat de confondre-la amb la d'aigua potable, així com la impossibilitat de contaminar el subministrament d'aquesta. Per això, ambdues xarxes han de ser totalment independents.</p>

Normativa vigent	Normativa proposada
<p>Art. 63. Recollida i tractament de les aigües pluvials</p> <p>1. A les noves edificacions, els canvis d'ús i les reformes integrals de les edificacions existents és obligatori recollir l'aigua de pluja amb conducció a aljub de capacitat adequada a la superfície de recollida, a raó de 17 m³ per cada 100 m² de coberta de l'edificació, amb un mínim de 10 m³.</p> <p>2. L'emmagatzematge de l'aigua de pluja ha de ser independent de l'aigua potable de la xarxa municipal o d'una altra procedència sense que puguin comunicar-se, però pot ser conjunt amb el de les aigües grises.</p> <p>3. Caldrà la instal·lació d'un circuit per a la reutilització d'aquestes aigües pluvials, que pot ser el mateix circuit d'aigües grises, per als vàters i, en el seu cas, per a les instal·lacions de reg.</p> <p>4. El romanent de les aigües pluvials recollides es conduirà al clavegueram urbà de pluvials, destinat a recollir únicament aquesta classe d'aigua si existeix, o al carrer, i complirà les condicions següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Les aigües pluvials no poden connectar-se a la xarxa general de sanejament. b) El desguàs d'aigua pluvial, que no es condueixi a l'aljub, es farà mitjançant conduccions adients a la xarxa de pluvials, si n'hi ha. c) Si no hi ha xarxa de pluvials davant l'immoble de què es tracti, haurà de conduir-se per davall de la vorera o les ha d'abocar, lliurement, en la pròpia parcel·la si es tracta d'una edificació aïllada. d) Es prohibeix expressament el desguàs per damunt de la vorera i empalmar a aquests conductes qualsevol classe d'aigües residuals, incloent-hi les procedents de piques d'escurar i rentar roba. També és prohibeix entroncar-lo al clavegueram sanitari i el vessament a fosses sèptiques. e) No es podran abocar al carrer ni a la xarxa de pluvials les aigües de pluja que s'hagin mesclat amb les aigües grises. <p>5. Les aigües residuals provinents d'un aparcament s'han de considerar, un cop passat pel separador d'hidrocarburs, com a aigües pluvials.</p>	<p>7. Les aigües provinents del buidatge de piscines han d'anar al circuit d'aigües grises o pluvials per tal de reutilitzar-les. En cas de no existir aquests circuits, l'aigua de piscines es tractaran com a aigües pluvials.</p> <p>Art. 63. Recollida i tractament de les aigües pluvials</p> <p>1. A les noves edificacions, els canvis d'ús i les reformes integrals de les edificacions existents és obligatori recollir l'aigua de pluja amb conducció a aljub de capacitat adequada a la superfície de recollida, a raó de 17 m³ per cada 100 m² de coberta de l'edificació, amb un mínim de 10 m³.</p> <p>2. Caldrà la instal·lació d'un circuit per a la reutilització d'aquestes aigües pluvials, que pot ser el mateix circuit d'aigües grises, per als vàters i per a les instal·lacions de reg.</p> <p>3. S'exceptuen de les obligacions dels apartats 1 i 2 les reformes parcials o integrals d'un habitatge inclòs en un edificació plurifamiliar en cas que per a la implantació siguin necessàries obres al conjunt de l'edificació i no existeixi acord entre els veïnats. S'exceptuen també d'aquesta obligació els habitatges unifamiliars que justifiquin la impossibilitat tècnica de situar els elements de la instal·lació d'aigües grises. En ambdós casos, l'acolliment a dita excepció no permet la construcció de piscines.</p> <p>4. L'emmagatzematge de l'aigua de pluja ha de ser independent de l'aigua potable de la xarxa municipal o d'una altra procedència sense que puguin comunicar-se, però pot ser conjunt amb el de les aigües grises.</p> <p>5. El romanent de les aigües pluvials recollides es conduirà a la xarxa urbana de pluvials, destinat a recollir únicament aquesta classe d'aigua si existeix, o al carrer, i complirà les condicions següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Les aigües pluvials no poden connectar-se a la xarxa general de sanejament. b) El desguàs d'aigua pluvial, que no es condueixi a l'aljub, es farà mitjançant conduccions adients a la xarxa de pluvials, si n'hi ha. c) Si no hi ha xarxa de pluvials davant l'immoble de què es tracti, s'ha de conduir l'aigua per davall de la vorera o directament al vial, si no hi ha vorera, o bé s'ha d'abocar, lliurement, en la pròpia parcel·la si es tracta d'una edificació aïllada. d) Es prohibeix expressament el desguàs per damunt de la vorera i empalmar a aquests conductes qualsevol classe d'aigües residuals, incloent-hi les procedents de

Normativa vigent	Normativa proposada
<p>6. En tipologia d'edificació extensiva es garantirà que almenys un 20% del sòl de la parcel·la no ocupat per l'edificació sigui permeable.</p>	<p>piques d'escurar i rentar roba. També és prohibeix entroncar-lo al clavegueram sanitari i el vessament a fosses sèptiques.</p> <p>e) No es podran abocar al carrer ni a la xarxa de pluvials les aigües de pluja que s'hagin mesclat amb les aigües grises.</p> <p>6. Les aigües residuals provinents d'un aparcament s'han de considerar, un cop passat pel separador d'hidrocarburs, com a aigües pluvials.</p>
<p>Art. 222. Dotació de serveis <i>(fa referència al sòl rústic)</i></p> <p>1. Les edificacions i les instal·lacions han de resoldre les dotacions de serveis de forma autònoma i individualitzada a partir de l'escomesa de les infraestructures existents. Les dimensions i les característiques d'aquestes dotacions han de ser les estrictament necessàries per al servei de l'activitat de què es tracti, i no poden donar servei a activitats diferents de la vinculada.</p> <p>2. Les obres corresponents a les dotacions de serveis es podran autoritzar juntament amb l'activitat a la qual serveixin. En aquest cas, s'hauran de definir a la documentació tècnica d'acord amb la qual se sol·licita l'autorització.</p> <p>3. Tant en els casos anteriors com quan no es vinculi a una activitat única, serà necessari obtenir la declaració d'interès general i mai no poden donar suport a actuacions il·legals.</p> <p>4. En tot cas, la dotació de serveis s'ha de fer mitjançant xarxes soterrades.</p> <p>5. Pel que fa a la instal·lació d'aigua potable, es seguiran les determinacions que es disposen a l'article 61 d'aquesta normativa.</p>	<p>Art. 222. Dotació de serveis <i>(fa referència al sòl rústic)</i></p> <p>1. Les edificacions i les instal·lacions han de resoldre les dotacions de serveis de forma autònoma i individualitzada a partir de l'escomesa de les infraestructures existents. Les dimensions i les característiques d'aquestes dotacions han de ser les estrictament necessàries per al servei de l'activitat de què es tracti, i no poden donar servei a activitats diferents de la vinculada.</p> <p>2. Les obres corresponents a les dotacions de serveis es podran autoritzar juntament amb l'activitat a la qual serveixin. En aquest cas, s'hauran de definir a la documentació tècnica d'acord amb la qual se sol·licita l'autorització.</p> <p>3. Tant en els casos anteriors com quan no es vinculi a una activitat única, serà necessari obtenir la declaració d'interès general i mai no poden donar suport a actuacions il·legals.</p> <p>4. En tot cas, la dotació de serveis s'ha de fer mitjançant xarxes soterrades.</p> <p>5. Pel que fa a la instal·lació d'aigua potable, es seguiran les determinacions que es disposen a l'article 61 d'aquesta normativa.</p> <p>6. En relació amb la recollida i tractament de les aigües pluvials, s'haurà de donar compliment a l'article 63 d'aquesta normativa. De la mateixa manera, es seguiran les determinacions de l'article 62 d'aquestes normes, sobre les instal·lacions d'aigües grises.</p> <p>7. Es prohibeix la construcció de dipòsits d'aigua destapats que no estiguin vinculats a una explotació agrària preferent i ho permeti la normativa territorial i urbanística.</p>

6.3.3 Permeabilitats i enjardinaments

Normativa vigent	Normativa proposada
<p>Art. 33. Sòl no ocupat per l'edificació i superfície mínima enjardinada</p> <p>1. Constitueix el sòl no ocupat per l'edificació els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes. No podran ser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la.</p> <p>2. El nivell d'acabat dels elements constructius situats al sòl no ocupat per l'edificació, com poden ser terrasses o piscines, no podrà elevar-se respecte del nivell del terreny natural sense modificar per damunt de 80 cm. en sòl urbà i 1,50 m. en sòl rústic.</p> <p>3. La superfície mínima enjardinada és aquell percentatge aplicat sobre la superfície total de la parcel·la que ha de tenir la característica de ser permeable.</p>	<p>Art. 33. Sòl no ocupat per l'edificació i superfície mínima permeable i enjardinada</p> <p>1. Constitueix el sòl no ocupat per l'edificació els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes. No podran ser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la.</p> <p>2. El nivell d'acabat dels elements constructius situats al sòl no ocupat per l'edificació, com poden ser terrasses o piscines, no podrà elevar-se respecte del nivell del terreny natural sense modificar per damunt de 80 cm en sòl urbà i 1,50 m en sòl rústic.</p> <p>3. La superfície mínima permeable és aquell percentatge aplicat sobre la superfície total de la parcel·la que ha de presentar una pavimentació que permeti la infiltració de l'aigua al subsol. Aquestes zones poden pavimentar-se amb materials tipus graves, sauló, escorces naturals, paviments prefabricats drenants, entarimats de fusta, entre d'altres, sempre que es garanteixi una permeabilitat efectiva del sòl.</p> <p>4. De la superfície mínima permeable, es pot exigir que tota o una part d'aquesta tenguí la condició d'estar enjardinada. Aquesta constitueix la superfície mínima enjardinada, que s'aplica sobre la superfície total de la parcel·la.</p> <p>5. Les espècies vegetals utilitzades en els enjardinaments han de ser autòctones i amb baixos requeriments hídrics. Sols es permet la sembra de totes les espècies recollides al Catàleg de plantes autòctones del viver forestal de les Illes Balears.</p> <p>6. S'estableixen els mínims de superfície mínima permeable i enjardinada per a cada qualificació de sòl urbà als paràmetres establerts al Capítol II del Títol VII d'aquestes Normes.</p>
<p>Art. 210. Condicions de la parcel·la a la part no ocupada per l'edificació <i>(fa referència al sòl rústic)</i></p> <p>1. La part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius s'ha de mantenir en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal. No s'hi faran moviments de terres ni cap altra actuació que n'alteri la naturalesa rústica o el perfil natural del terreny.</p>	<p>Art. 210. Condicions de la parcel·la a la part no ocupada per l'edificació <i>(fa referència al sòl rústic)</i></p> <p>1. La part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius s'ha de mantenir en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal. No s'hi faran moviments de terres ni cap altra actuació que n'alteri la naturalesa rústica o el perfil natural del terreny.</p>

Normativa vigent	Normativa proposada
<p>2. L'acabat de les marjades i els murs de tancament serà de pedra. Els anivellaments exteriors del terreny produïts per l'edificació i la resta d'elements constructius, no es podran situar a més d'1,50 m. per sobre i de 2,20 m. per davall del terreny natural.</p> <p>3. Per procedir a la tala d'arbres o per noves roturacions amb finalitats agràries caldrà l'autorització prèvia de l'administració competent.</p> <p>4. Les plantacions que se sembrin a l'entorn de l'edificació seran les pròpies del clima mediterrani.</p>	<p>2. L'acabat de les marjades i els murs de tancament serà de pedra. Els anivellaments exteriors del terreny produïts per l'edificació i la resta d'elements constructius, no es podran situar a més d'1,50 m. per sobre i de 2,20 m. per davall del terreny natural.</p> <p>3. Per procedir a la tala d'arbres o per noves roturacions amb finalitats agràries caldrà l'autorització prèvia de l'administració competent.</p> <p>4. A les zones enjardinades s'utilitzaran espècies vegetals autòctones, pròpies de l'entorn, i amb baixos requeriments hídrics. Es permet la sembra de totes les espècies recollides al Catàleg de plantes autòctones del viver forestal de les Illes Balears.</p>
<p>Art. 140. Condicions d'urbanització dels espais lliures públics <i>(fa referència al sòl urbà)</i></p> <p>1. Els projectes d'urbanització o de dotació de serveis dels espais lliures d'ús i domini públic han de definir les obres de jardineria, ornament i arbrat, així com també les edificacions auxiliars, les pavimentacions i les xarxes d'infraestructura al servei de la zona considerada.</p> <p>2. S'han d'adoptar, en caràcter general, els següents criteris de disseny i d'ordenació:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Tractament diferenciat del sòl destinat a àrees d'estança, repòs i trànsit d'aquells altres destinat a la plantació. b) Les espècies plantades han de ser autòctones, adequades al clima de Mallorca. c) L'ordenació s'ha d'adaptar a la configuració primitiva del terreny. Les pendents acusades s'han d'ordenar mitjançant rebaixos i abancalaments que permetin la utilització de l'espai com a àrees d'estança i passeig degudament integrades. d) S'han d'incloure en el projecte, si n'és el cas, les instal·lacions pròpies d'aquests espais, tal com quioscs, fonts, jocs infantils, bancs, etc. e) S'han de determinar les àrees dedicades expressament a la instal·lació d'estructures mòbils, edificacions provisionals, esteses d'infraestructures, d'instal·lacions o de dotacions públiques compatibles amb el caràcter de zona verda. f) S'han de projectar les infraestructures necessàries a l'espai lliure, com és l'enllumenat, la xarxa de reg, hidrants i drenatge, tenint en compte les servituds que pugui crear el traçat d'aquestes infraestructures, per tal de tractar-les i dissenyar-les adequadament. En el cas de dotar-se d'instal·lacions que generin aigües residuals, aquestes hauran de comptar amb la xarxa separada de clavegueram i hauran d'abocar finalment a una EDAR. 	<p>Art. 140. Condicions d'urbanització dels espais lliures públics <i>(fa referència al sòl urbà)</i></p> <p>1. Els projectes d'urbanització o de dotació de serveis dels espais lliures d'ús i domini públic han de definir les obres de jardineria, ornament i arbrat, així com també les edificacions auxiliars, les pavimentacions i les xarxes d'infraestructura al servei de la zona considerada.</p> <p>2. S'han d'adoptar, en caràcter general, els següents criteris de disseny i d'ordenació:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Tractament diferenciat del sòl destinat a àrees d'estança, repòs i trànsit d'aquells altres destinat a la plantació. Les zones no enjardinades s'hauran de pavimentar, sempre que sigui possible, utilitzant sistemes urbans de drenatge sostenible. Específicament, es podrà exonerar del compliment d'aquesta condició, determinats espais lliures o vials amb caràcter patrimonial, històric i artístic, en què els SUDS no permetin mantenir els valors tipològics i materials que caracteritzen l'espai. b) S'ha de destinar, com a mínim, un 50% de la superfície a enjardinaments. Les espècies plantades han de ser autòctones i de baixos requeriments hídrics. Sols es permet la sembra de totes les espècies recollides al Catàleg de plantes autòctones del viver forestal de les Illes Balears. Igualment, podran ser objecte d'exoneració del percentatge mínim d'enjardinament, determinats espais lliures o vials, per les mateixes raons que les descrites a l'apartat a) anterior. c) L'ordenació s'ha d'adaptar a la configuració primitiva del terreny. Els pendents acusades s'han d'ordenar mitjançant rebaixos i abancalaments que permetin la utilització de l'espai com a àrees d'estança i passeig degudament integrades. d) S'han d'incloure en el projecte, si n'és el cas, les instal·lacions pròpies d'aquests espais, tal com quioscs, fonts, jocs infantils, bancs, etc.

Normativa vigent	Normativa proposada
<p>g) S'ha de tenir en compte la necessària adequació mediambiental, així com la disminució al màxim de les càrregues de conservació de les zones enjardinades i de les seves instal·lacions.</p> <p>3. Com a criteris tècnics d'instal·lacions i construcció, s'han de tenir en compte els següents aspectes:</p> <p>a) S'han de situar suficients punts de reg, per tal de permetre un servei adequat a la totalitat de les zones enjardinades. Totes les escomeses per la xarxa de reg connectades a la xarxa municipal han d'estar dotades del corresponent comptador als efectes de control de consums i pèrdues. El reg ha de ser amb aigües depurades (aigües regenerades) especialment tractades quan el volum d'aigua necessari total determinat en el projecte sigui superior a 2,00 m³ diaris.</p> <p>b) S'ha de disposar d'il·luminació adequada a la totalitat de les zones pavimentades i, opcionalment, a les zones enjardinades. Dins de cada zona hi podrà haver distints nivells d'il·luminació i sempre amb la màxima eficiència lumínica. Es recomana la utilització de lluminàries alimentades per plaques fotovoltaïques.</p> <p>c) S'ha de resoldre l'evacuació d'aigües pluvials i el drenatge de les diferents àrees, a fi d'evitar la formació de basses i l'acumulació de fang.</p> <p>d) S'ha de disposar del mobiliari urbà adient: bancs, papereres, aparcaments de bicicletes, etc., amb propietats antivandàliques suficients.</p> <p>4. L'Ajuntament, com a receptor dels espais lliures públics executats pels particulars en compliment de les obligacions urbanístiques, supervisarà les condicions de qualitat dels projectes d'urbanització o de dotació de serveis, i podrà introduir les modificacions oportunes, tant de disseny com de qualitat de les instal·lacions, amb la finalitat de complir el que estableix aquest article.</p> <p>5. Totes les obres d'urbanització sobre espais d'ús i de domini públic, han de reunir, a més del que es diu explícitament en aquestes normes, allò que estableix la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de les barreres arquitectòniques.</p>	<p>e) S'han de determinar les àrees dedicades expressament a la instal·lació d'estructures mòbils, edificacions provisionals, esteses d'infraestructures, d'instal·lacions o de dotacions públiques compatibles amb el caràcter de zona verda.</p> <p>f) S'han de projectar les infraestructures necessàries a l'espai lliure, com és l'enllumenat, la xarxa de reg, hidrants i drenatge, tenint en compte les servituds que pugui crear el traçat d'aquestes infraestructures, per tal de tractar-les i dissenyar-les adequadament. En el cas de dotar-se d'instal·lacions que generin aigües residuals, aquestes hauran de comptar amb la xarxa separada de clavegueram i hauran d'abocar finalment a una EDAR.</p> <p>g) S'ha de tenir en compte la necessària adequació mediambiental, així com la disminució al màxim de les càrregues de conservació de les zones enjardinades i de les seves instal·lacions.</p> <p>3. Com a criteris tècnics d'instal·lacions i construcció, s'han de tenir en compte els següents aspectes:</p> <p>a) S'han de situar suficients punts de reg, per tal de permetre un servei adequat a la totalitat de les zones enjardinades. Totes les escomeses per la xarxa de reg connectades a la xarxa municipal han d'estar dotades del corresponent comptador als efectes de control de consums i pèrdues. El reg ha de ser amb aigües depurades (aigües regenerades) especialment tractades quan el volum d'aigua necessari total determinat en el projecte sigui superior a 2,00 m³ diaris.</p> <p>b) S'ha de disposar d'il·luminació adequada a la totalitat de les zones pavimentades i, opcionalment, a les zones enjardinades. Dins de cada zona hi podrà haver distints nivells d'il·luminació i sempre amb la màxima eficiència lumínica. Es recomana la utilització de lluminàries alimentades per plaques fotovoltaïques.</p> <p>c) S'ha de resoldre l'evacuació d'aigües pluvials i el drenatge de les diferents àrees, a fi d'evitar la formació de basses i l'acumulació de fang.</p> <p>d) S'ha de disposar del mobiliari urbà adient: bancs, papereres, aparcaments de bicicletes, etc., amb propietats antivandàliques suficients.</p> <p>4. L'Ajuntament, com a receptor dels espais lliures públics executats pels particulars en compliment de les obligacions urbanístiques, supervisarà les condicions de qualitat dels projectes d'urbanització o de dotació de serveis, i podrà introduir les modificacions oportunes,</p>

Normativa vigent	Normativa proposada
	<p>tant de disseny com de qualitat de les instal·lacions, amb la finalitat de complir el que estableix aquest article.</p> <p>5. Totes les obres d'urbanització sobre espais d'ús i de domini públic, han de reunir, a més del que es diu explícitament en aquestes normes, allò que estableix la legislació vigent en matèria d'accessibilitat universal i supressió de barreres arquitectòniques.</p>

Normativa vigent				Normativa proposada			
Art. 154. Artà Casc antic (AR-CA)				Art. 154. Artà Casc antic (AR-CA)			
(...) 4. Condicions de l'edificació				(...) 4. Condicions de l'edificació			
Paràmetres de l'edificació				Paràmetres de l'edificació			
Paràmetres				Paràmetres		Observacions	
Tipologia edificatòria		contínua		Tipologia edificatòria		contínua	
Superfície màxima d'ocupació		70% 80% en cantonades		Superfície màxima d'ocupació		70% 80% en cantonades	
						Les plantes soterrani destinades a aparcament de vehicles podran ocupar la totalitat de la parcel·la. En planta baixa s'admet, a més, un 5% d'ocupació per a edificació auxiliar.	
Profunditat màxima edificable		20 m		Profunditat màxima edificable		20 m	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	2,00 m ² /m ²		Edificabilitat màxima	sobre terreny	2,00 m ² /m ²	
	sota terreny	0,70 m ² /m ²			sota terreny	0,70 m ² /m ²	
	superfície màxima per edifici	--			superfície màxima per edifici	--	
Altura	reguladora	10 m		Altura	reguladora	10 m	
	total	12 m			total	12 m	
	número plantes	PB+2PP 3 plantes			número plantes	PB+2PP 3 plantes	
Distància mínima	a front	0 m		Distància mínima	a front	0 m	
	a laterals	0 m			a laterals	0 m	
	a fons	5 m			a fons	5 m	
	entre edificis	3 m			entre edificis	3 m	
						No és obligatori en els casos en que impedeix l'ocupació màxima permesa.	
						Entre edificació principal i edificació auxiliar.	
Superfície mínima de parcel·la enjardinada		--		Superfície mínima permeable		10%	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/130 m ² de solar		Superfície mínima enjardinada		--	
	turístic	--		Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/130 m ² de solar	
					turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos		Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos	
						Veure article 150.	
						Veure art. 33.	
						Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.	
						Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.	
						Veure article 150.	
						Veure article 150.	
(...)				(...)			

Normativa vigent			Normativa proposada		
Art. 155. Artà Intensiva (AR-INT)			Art. 155. Artà Intensiva (AR-INT)		
(...) 4. Condicions de l'edificació			(...) 4. Condicions de l'edificació		
Paràmetres de l'edificació			Paràmetres de l'edificació		
Paràmetres		Observacions	Paràmetres		Observacions
Tipologia edificatòria		contínua	Tipologia edificatòria		contínua
Superfície màxima d'ocupació		70% 80% en cantonades	Superfície màxima d'ocupació		70% 80% en cantonades
		Les plantes soterrani destinades a aparcament de vehicles podran ocupar la totalitat de la parcel·la. En planta baixa s'admet, a més, un 5% d'ocupació per a edificació auxiliar.			Les plantes soterrani destinades a aparcament de vehicles podran ocupar la totalitat de la parcel·la. En planta baixa s'admet, a més, un 5% d'ocupació per a edificació auxiliar.
Profunditat màxima edificable		20 m	Profunditat màxima edificable		20 m
Edificabilitat màxima	sobre terreny	2,00 m ² /m ²	Edificabilitat màxima	sobre terreny	2,00 m ² /m ²
	sota terreny	0,70 m ² /m ²		sota terreny	0,70 m ² /m ²
	superfície màxima per edifici	--		superfície màxima per edifici	--
Altura	reguladora	10 m	Altura	reguladora	10 m
	total	12 m		total	12 m
	número plantes	PB+2PP 3 plantes		número plantes	PB+2PP 3 plantes
Distància mínima	a front	0 m	Distància mínima	a front	0 m
	a laterals	0 m		a laterals	0 m
	a fons	5 m		a fons	5 m
	entre edificis	3 m		entre edificis	3 m
		No és obligatori en els casos en que impedeix la ocupació màxima permesa.			No és obligatori en els casos en que impedeix la ocupació màxima permesa.
		Entre edificació principal i edificació auxiliar.			Entre edificació principal i edificació auxiliar.
Superfície mínima de parcel·la enjardinada		--	Superfície mínima permeable		10%
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/80 m ² de solar	Superfície mínima enjardinada		--
	turístic	--	Índex d'intensitat d'ús		residencial
		Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.			1/80 m ² de solar
					turístic
					--
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos	Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos
		Veure article 150.			Veure article 150.

(...)

(...)

Normativa vigent				Normativa proposada			
Art. 156. Artà Industrial 1 (AR-IND-1)				Art. 156. Artà Industrial 1 (AR-IND-1)			
(...) 4. Condicions de l'edificació				(...) 4. Condicions de l'edificació			
Paràmetres de l'edificació				Paràmetres de l'edificació			
Paràmetres			Observacions	Paràmetres			Observacions
Tipologia edificatòria		aïllada		Tipologia edificatòria		aïllada	
Superfície màxima d'ocupació		60%		Superfície màxima d'ocupació		60%	
Profunditat màxima edificable		--		Profunditat màxima edificable		--	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	1,25 m ² /m ²		Edificabilitat màxima	sobre terreny	1,25 m ² /m ²	
	sota terreny	0,60 m ² /m ²			sota terreny	0,60 m ² /m ²	
	superfície màxima per edifici	--			superfície màxima per edifici	--	
Altura	reguladora	11,00 m	Les instal·lacions auxiliars podran superar puntualment aquestes altures sempre i quan es justifiqui degudament en funció de les pròpies necessitats.	Altura	reguladora	11,00 m	Les instal·lacions auxiliars podran superar puntualment aquestes altures sempre i quan es justifiqui degudament en funció de les pròpies necessitats.
	total	12,50 m			total	12,50 m	
	número plantes	PB+1PP 2 plantes			número plantes	PB+1PP 2 plantes	
Distància mínima	a front	10 m		Distància mínima	a front	10 m	
	a laterals	5 m			a laterals	5 m	
	a fons	5 m			a fons	5 m	
	entre edificis	5 m			entre edificis	5 m	
Superfície mínima de parcel·la enjardinada		8%	Equival al 20% del sòl de la parcel·la no ocupat per l'edificació (Norma 42.4 del PTM).	Superfície mínima permeable		20%	Veure art. 33.
				Superfície mínima enjardinada		10%	La meitat de la superfície permeable ha de ser enjardinada.
Índex d'intensitat d'ús	residencial	--		Índex d'intensitat d'ús	residencial	--	
	turístic	--			turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat		1/100 m ² útils o fracció per qualsevol ús	Les empreses podran agrupar-se per crear aparcaments col·lectius de vehicles.	Número mínim de places d'aparcament privat		1/100 m ² útils o fracció per qualsevol ús	Les empreses podran agrupar-se per crear aparcaments col·lectius de vehicles.
(...)				(...)			

Normativa vigent				Normativa proposada			
Art. 156.bis. Artà Industrial 1F (AR-IND-1F)				Art. 156.bis. Artà Industrial 1F (AR-IND-1F)			
(...) 4. Condicions de l'edificació				(...) 4. Condicions de l'edificació			
Paràmetres de l'edificació				Paràmetres de l'edificació			
Paràmetres			Observacions	Paràmetres			Observacions
Tipologia edificatòria		aïllada		Tipologia edificatòria		aïllada	
Superfície màxima d'ocupació		60%		Superfície màxima d'ocupació		60%	
Profunditat màxima edificable		--		Profunditat màxima edificable		--	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	1,25 m ² /m ²		Edificabilitat màxima	sobre terreny	1,25 m ² /m ²	
	sota terreny	0,60 m ² /m ²			sota terreny	0,60 m ² /m ²	
	superfície màxima per edifici	--			superfície màxima per edifici	--	
Altura	reguladora	11,00 m	Les instal·lacions auxiliars podran superar puntualment aquestes altures sempre i quan es justifiqui degudament en funció de les pròpies necessitats.	Altura	reguladora	11,00 m	Les instal·lacions auxiliars podran superar puntualment aquestes altures sempre i quan es justifiqui degudament en funció de les pròpies necessitats.
	total	12,50 m			total	12,50 m	
	número plantes	PB+1PP 2 plantes			número plantes	PB+1PP 2 plantes	
Distància mínima	a front	10 m		Distància mínima	a front	10 m	
	a laterals	5 m			a laterals	5 m	
	a fons	5 m			a fons	5 m	
	entre edificis	5 m			entre edificis	5 m	
Superfície mínima de parcel·la enjardinada		8%	Equival al 20% del sòl de la parcel·la no ocupat per l'edificació (Norma 42.4 del PTM).	Superfície mínima permeable		20%	Veure art. 33. <i>La meitat de la superfície permeable ha de ser enjardinada.</i>
				Superfície mínima enjardinada		10%	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	--		Índex d'intensitat d'ús	residencial	--	
	turístic	--			turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat		1/100 m ² útils o fracció per qualsevol ús	Les empreses podran agrupar-se per crear aparcaments col·lectius de vehicles.	Número mínim de places d'aparcament privat		1/100 m ² útils o fracció per qualsevol ús	Les empreses podran agrupar-se per crear aparcaments col·lectius de vehicles.
(...)				(...)			

Normativa vigent				Normativa proposada			
Art. 157. Artà Industrial 2 (AR-IND-2)				Art. 157. Artà Industrial 2 (AR-IND-2)			
(...) 4. Condicions de l'edificació				(...) 4. Condicions de l'edificació			
Paràmetres de l'edificació				Paràmetres de l'edificació			
Paràmetres			Observacions	Paràmetres			Observacions
Tipologia edificatòria		contínua		Tipologia edificatòria		contínua	
Superfície màxima d'ocupació		65%		Superfície màxima d'ocupació		65%	
Profunditat màxima edificable		--		Profunditat màxima edificable		--	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	1,25 m ² /m ²		Edificabilitat màxima	sobre terreny	1,25 m ² /m ²	
	sota terreny	0,65 m ² /m ²			sota terreny	0,65 m ² /m ²	
	superfície màxima per edifici	--			superfície màxima per edifici	--	
Altura	reguladora	11,00 m	Les instal·lacions auxiliars podran superar puntualment aquestes altures sempre i quan es justifiqui degudament en funció de les pròpies necessitats.	Altura	reguladora	11,00 m	Les instal·lacions auxiliars podran superar puntualment aquestes altures sempre i quan es justifiqui degudament en funció de les pròpies necessitats.
	total	12,50 m			total	12,50 m	
	número plantes	PB+1PP 2 plantes			número plantes	PB+1PP 2 plantes	
Distància mínima	a front	10 m	Alineació de façana obligatòria.	Distància mínima	a front	10 m	Alineació de façana obligatòria.
	a laterals	0 m	En parcel·les extremes de la zonificació: 3 m.		a laterals	0 m	En parcel·les extremes de la zonificació: 3 m.
	a fons	5 m			a fons	5 m	
	entre edificis	0 m			entre edificis	0 m	
Superfície mínima de parcel·la enjardinada		--		Superfície mínima permeable		20%	Veure art. 33.
Índex d'intensitat d'ús		--		Superfície mínima enjardinada		--	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	--		Índex d'intensitat d'ús	residencial	--	
	turístic	--			turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat		1/100 m ² útils o fracció per qualsevol ús	Les empreses podran agrupar-se per crear aparcaments col·lectius de vehicles.	Número mínim de places d'aparcament privat		1/100 m ² útils o fracció per qualsevol ús	Les empreses podran agrupar-se per crear aparcaments col·lectius de vehicles.
(...)				(...)			

Normativa vigent			
Art. 158. Artà Equipament Comercial Es Pujols (AR-COM)			
(...) 4. Condicions de l'edificació			
Paràmetres de l'edificació			
Paràmetres		Observacions	
Tipologia edificatòria		aïllada	
Superfície màxima d'ocupació		60%	
Profunditat màxima edificable		--	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	1,25 m ² /m ²	
	sota terreny	0,60 m ² /m ²	
	superfície màxima per edifici	--	
Altura	reguladora	11,00 m	Les instal·lacions auxiliars podran superar puntualment aquestes altures sempre i quan es justifiqui degudament en funció de les pròpies necessitats.
	total	12,50 m	
	número plantes	PB+1PP 2 plantes	
Distància mínima	a front	3 m	
	a laterals	3 m	
	a fons	3 m	
	entre edificis	5 m	
Superfície mínima de parcel·la enjardinada		8%	Equival al 20% del sòl de la parcel·la no ocupat per l'edificació (Norma 42.4 del PTM).
Índex d'intensitat d'ús	residencial	--	
	turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat		1/100 m ² útils o fracció per qualsevol ús	Les empreses podran agrupar-se per crear aparcaments col·lectius de vehicles.

(...)

Normativa proposada			
Art. 158. Artà Equipament Comercial Es Pujols (AR-COM)			
(...) 4. Condicions de l'edificació			
Paràmetres de l'edificació			
Paràmetres		Observacions	
Tipologia edificatòria		aïllada	
Superfície màxima d'ocupació		60%	
Profunditat màxima edificable		--	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	1,25 m ² /m ²	
	sota terreny	0,60 m ² /m ²	
	superfície màxima per edifici	--	
Altura	reguladora	11,00 m	Les instal·lacions auxiliars podran superar puntualment aquestes altures sempre i quan es justifiqui degudament en funció de les pròpies necessitats.
	total	12,50 m	
	número plantes	PB+1PP 2 plantes	
Distància mínima	a front	3 m	
	a laterals	3 m	
	a fons	3 m	
	entre edificis	5 m	
Superfície mínima permeable		20%	Veure art. 33. <i>La meitat de la superfície permeable ha de ser enjardinada.</i>
Superfície mínima enjardinada		10%	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	--	
	turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat		1/100 m ² útils o fracció per qualsevol ús	Les empreses podran agrupar-se per crear aparcaments col·lectius de vehicles.

(...)

Normativa vigent			Normativa proposada		
Art. 158.bis. Artà Equipament Social Es Pujols (AR-SOC)			Art. 158.bis. Artà Equipament Social Es Pujols (AR-SOC)		
(...) 4. Condicions de l'edificació			(...) 4. Condicions de l'edificació		
Paràmetres de l'edificació			Paràmetres de l'edificació		
Paràmetres			Observacions		
Tipologia edificatòria		aïllada			
Superfície màxima d'ocupació		60%			
Profunditat màxima edificable		--			
Edificabilitat màxima	sobre terreny	1,25 m ² /m ²			
	sota terreny	0,60 m ² /m ²			
	superfície màxima per edifici	--			
Altura	reguladora	11,00 m	Les instal·lacions auxiliars podran superar puntualment aquestes altures sempre i quan es justifiqui degudament en funció de les pròpies necessitats.		
	total	12,50 m			
	número plantes	PB+1PP 2 plantes			
Distància mínima	a front	3 m			
	a laterals	3 m			
	a fons	3 m			
	entre edificis	5 m			
Superfície mínima de parcel·la enjardinada		8%	Equival al 20% del sòl de la parcel·la no ocupat per l'edificació (Norma 42.4 del PTM).		
Índex d'intensitat d'ús	residencial	--			
	turístic	1 plaça / 70 m ² de solar			
Número mínim de places d'aparcament privat		1/100 m ² útils o fracció per altres usos			
(...)			(...)		

Normativa vigent				Normativa proposada			
Art. 159. Colònia de Sant Pere Intensiva (CO-INT)				Art. 159. Colònia de Sant Pere Intensiva (CO-INT)			
(...) 5. Condicions de l'edificació				(...) 5. Condicions de l'edificació			
Paràmetres de l'edificació				Paràmetres de l'edificació			
Paràmetres				Observacions			
Tipologia edificatòria		contínua					
Superfície màxima d'ocupació		70% 80% en cantonades		Les plantes soterrani destinades a aparcament de vehicles podran ocupar la totalitat de la parcel·la. En planta baixa s'admet, a més, un 5% d'ocupació per a edificació auxiliar.			
Profunditat màxima edificable		20 m					
Edificabilitat màxima	sobre terreny	1,40 m ² /m ²					
	sota terreny	0,70 m ² /m ²		Si es destina a aparcament: 1,00 m ² /m ² .			
	superfície màxima per edifici	--					
Altura	reguladora	7 m					
	total	9 m					
	número plantes	PB+1PP 2 plantes					
Distància mínima	a front	0 m					
	a laterals	0 m					
	a fons	5 m		No és obligatori en els casos en que impedeix la ocupació màxima permesa.			
	entre edificis	3 m		Entre edificació principal i edificació auxiliar.			
Superfície mínima de parcel·la enjardinada		--					
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/100 m ² de solar		Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.			
	turístic	--					
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos		Veure article 150.			

(...)

Normativa vigent				Normativa proposada			
Art. 160. Montferrutx Extensiva 1 (MO-EXT-1)				Art. 160. Montferrutx Extensiva 1 (MO-EXT-1)			
(...) 4. Condicions de l'edificació				(...) 4. Condicions de l'edificació			
Paràmetres de l'edificació				Paràmetres de l'edificació			
Paràmetres			Observacions	Paràmetres			Observacions
Tipologia edificatòria		aïllada		Tipologia edificatòria		aïllada	
Superfície màxima d'ocupació		30%		Superfície màxima d'ocupació		30%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,6 m ² /m ²		Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,6 m ² /m ²	
	sota terreny	0,3 m ² /m ²			sota terreny	0,3 m ² /m ²	
	superfície màxima per edifici	500 m ²			superfície màxima per edifici	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m		Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m			total	8 m	
	número plantes	PB+1PP 2 plantes			número plantes	PB+1PP 2 plantes	
Distància mínima	a front	3 m		Distància mínima	a front	3 m	
	a laterals	3 m			a laterals	3 m	
	a fons	3 m			a fons	3 m	
	entre edificis	6 m			entre edificis	6 m	
Superfície mínima de parcel·la enjardinada		30%		Superfície mínima permeable		50%	Veure art. 33. El 60% de la superfície permeable ha de ser enjardinada.
Superfície mínima enjardinada				Superfície mínima enjardinada		30%	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/400 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.	Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/400 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.
	turístic	--			turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos		Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos	
(...)				(...)			

Normativa vigent				Normativa proposada			
Art. 161. Montferrutx Extensiva 2 (MO-EXT-2)				Art. 161. Montferrutx Extensiva 2 (MO-EXT-2)			
(...) 4. Condicions de l'edificació				(...) 4. Condicions de l'edificació			
Paràmetres de l'edificació				Paràmetres de l'edificació			
Paràmetres			Observacions	Paràmetres			Observacions
Tipologia edificatòria		aïllada		Tipologia edificatòria		aïllada	
Superfície màxima d'ocupació		30%		Superfície màxima d'ocupació		30%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,6 m ² /m ²		Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,6 m ² /m ²	
	sota terreny	0,3 m ² /m ²			sota terreny	0,3 m ² /m ²	
	superfície màxima per edifici	500 m ²			superfície màxima per edifici	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m		Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m			total	8 m	
	número plantes	PB+1PP 2 plantes			número plantes	PB+1PP 2 plantes	
Distància mínima	a front	3 m		Distància mínima	a front	3 m	
	a laterals	3 m			a laterals	3 m	
	a fons	3 m			a fons	3 m	
	entre edificis	6 m			entre edificis	6 m	
Superfície mínima de parcel·la enjardinada		30%		Superfície mínima permeable		50%	Veure art. 33. <i>El 60% de la superfície permeable ha de ser enjardinada.</i>
				Superfície mínima enjardinada		30%	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/400 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.	Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/400 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.
	turístic	--			turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos		Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos	
(...)				(...)			

Normativa vigent				Normativa proposada			
Art. 162. Montferrutx Extensiva 3 (MO-EXT-3)				Art. 162. Montferrutx Extensiva 3 (MO-EXT-3)			
(...) 4. Condicions de l'edificació				(...) 4. Condicions de l'edificació			
Paràmetres de l'edificació				Paràmetres de l'edificació			
Paràmetres			Observacions	Paràmetres			Observacions
Tipologia edificatòria		aïllada		Tipologia edificatòria		aïllada	
Superfície màxima d'ocupació		40%		Superfície màxima d'ocupació		40%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,4 m ² /m ²		Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,4 m ² /m ²	
	sota terreny	0,4 m ² /m ²			sota terreny	0,4 m ² /m ²	
	superfície màxima per edifici	500 m ²			superfície màxima per edifici	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m		Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m			total	8 m	
	número plantes	PB+1PP 2 plantes			número plantes	PB+1PP 2 plantes	
Distància mínima	a front	3 m		Distància mínima	a front	3 m	
	a laterals	3 m			a laterals	3 m	
	a fons	3 m			a fons	3 m	
	entre edificis	6 m			entre edificis	6 m	
Superfície mínima de parcel·la enjardinada		40%		Superfície mínima permeable		40%	Veure art. 33. <i>La meitat de la superfície permeable ha de ser enjardinada.</i>
Superfície mínima enjardinada				Superfície mínima enjardinada		20%	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/800 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.	Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/800 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.
	turístic	--			turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos		Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos	
(...)				(...)			

Normativa vigent				Normativa proposada			
Art. 163. Montferrutx Extensiva 4 (MO-EXT-4)				Art. 163. Montferrutx Extensiva 4 (MO-EXT-4)			
(...) 4. Condicions de l'edificació				(...) 4. Condicions de l'edificació			
Paràmetres de l'edificació				Paràmetres de l'edificació			
Paràmetres			Observacions	Paràmetres			Observacions
Tipologia edificatòria		aïllada		Tipologia edificatòria		aïllada	
Superfície màxima d'ocupació		50%		Superfície màxima d'ocupació		50%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,8 m ² /m ²		Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,8 m ² /m ²	
	sota terreny	0,5 m ² /m ²			sota terreny	0,5 m ² /m ²	
	superfície màxima per edifici	500 m ²			superfície màxima per edifici	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m		Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m			total	8 m	
	número plantes	PB+1PP 2 plantes			número plantes	PB+1PP 2 plantes	
Distància mínima	a front	3 m		Distància mínima	a front	3 m	
	a laterals	3 m			a laterals	3 m	
	a fons	3 m			a fons	3 m	
	entre edificis	6 m			entre edificis	6 m	
Superfície mínima de parcel·la enjardinada		50%		Superfície mínima permeable		50%	Veure art. 33. <i>El 60% de la superfície permeable ha de ser enjardinada.</i>
Superfície mínima enjardinada				Superfície mínima enjardinada		30%	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/200 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.	Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/200 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.
	turístic	--			turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos		Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos	
(...)				(...)			

Normativa vigent				Normativa proposada			
Art. 164. S'Estanyol Intensiva (ES-INT)				Art. 164. S'Estanyol Intensiva (ES-INT)			
(...) 4. Condicions de l'edificació				(...) 4. Condicions de l'edificació			
Paràmetres de l'edificació				Paràmetres de l'edificació			
Paràmetres			Observacions	Paràmetres			Observacions
Tipologia edificatòria		contínua		Tipologia edificatòria		contínua	
Superfície màxima d'ocupació		40%		Superfície màxima d'ocupació		40%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,8 m ² /m ²		Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,8 m ² /m ²	
	sota terreny	0,4 m ² /m ²			sota terreny	0,4 m ² /m ²	
	superfície màxima per edifici	500 m ²			superfície màxima per edifici	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m		Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m			total	8 m	
	número plantes	PB+1PP 2 plantes			número plantes	PB+1PP 2 plantes	
Distància mínima	a front	3 m		Distància mínima	a front	3 m	
	a laterals	0 m			a laterals	0 m	
	a fons	--			a fons	--	
	entre edificis	3 m	Entre edificació principal i edificació auxiliar.		entre edificis	3 m	Entre edificació principal i edificació auxiliar.
Superfície mínima de parcel·la enjardinada		30%		Superfície mínima permeable		30%	Veure art. 33.
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/200 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.	Superfície mínima enjardinada		10%	<i>Un terç de la superfície permeable ha de ser enjardinada.</i>
	turístic	--		Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/200 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos			Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos
(...)				(...)			

Normativa vigent				Normativa proposada			
Art. 165. S'Estanyol Extensiva 1 (ES-EXT-1)				Art. 165. S'Estanyol Extensiva 1 (ES-EXT-1)			
(...) 4. Condicions de l'edificació				(...) 4. Condicions de l'edificació			
Paràmetres de l'edificació				Paràmetres de l'edificació			
Paràmetres			Observacions	Paràmetres			Observacions
Tipologia edificatòria		aïllada		Tipologia edificatòria		aïllada	
Superfície màxima d'ocupació		30%		Superfície màxima d'ocupació		30%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,6 m ² /m ²		Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,6 m ² /m ²	
	sota terreny	0,3 m ² /m ²			sota terreny	0,3 m ² /m ²	
	superfície màxima per edifici	500 m ²			superfície màxima per edifici	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m		Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m			total	8 m	
	número plantes	PB+1PP 2 plantes			número plantes	PB+1PP 2 plantes	
Distància mínima	a front	6 m	3 m en solars afectats per la zona de servitud de protecció de la Llei de costes.	Distància mínima	a front	6 m	3 m en solars afectats per la zona de servitud de protecció de la Llei de costes.
	a laterals	3 m			a laterals	3 m	
	a fons	3 m			a fons	3 m	
	entre edificis	6 m			entre edificis	6 m	
Superfície mínima de parcel·la enjardinada		30%		Superfície mínima permeable		50%	Veure art. 33. <i>El 60% de la superfície permeable ha de ser enjardinada.</i>
Superfície mínima enjardinada				Superfície mínima enjardinada		30%	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/400 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.	Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/400 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.
	turístic	--			turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos		Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos	
(...)				(...)			

Normativa vigent				Normativa proposada				
Art. 166. S'Estanyol Extensiva 2 (ES-EXT-2)				Art. 166. S'Estanyol Extensiva 2 (ES-EXT-2)				
(...) 4. Condicions de l'edificació				(...) 4. Condicions de l'edificació				
Paràmetres de l'edificació				Paràmetres de l'edificació				
Paràmetres			Observacions	Paràmetres			Observacions	
Tipologia edificatòria		aïllada		Tipologia edificatòria		aïllada		
Superfície màxima d'ocupació		30%		Superfície màxima d'ocupació		30%		
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,6 m ² /m ²		Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,6 m ² /m ²		
	sota terreny	0,3 m ² /m ²			sota terreny	0,3 m ² /m ²		
	superfície màxima per edifici	500 m ²			superfície màxima per edifici	500 m ²		
Altura	reguladora	6 m		Altura	reguladora	6 m		
	total	8 m			total	8 m		
	número plantes	PB+1PP 2 plantes			número plantes	PB+1PP 2 plantes		
Distància mínima	a front	6 m		Distància mínima	a front	6 m		
	a laterals	3 m			a laterals	3 m		
	a fons	3 m			a fons	3 m		
	entre edificis	6 m			entre edificis	6 m		
Superfície mínima de parcel·la enjardinada		30%		Superfície mínima permeable		50%		
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/300 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.	Superfície mínima enjardinada		30%	Veure art. 33. El 60% de la superfície permeable ha de ser enjardinada.	
	turístic	--						
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos		Índex d'intensitat d'ús		residencial	1/300 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.
						turístic	--	
				Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos		
(...)				(...)				

Normativa vigent

Art. 167. S'Estanyol Turística (ES-TUR)

(...) 4. Condicions de l'edificació per a futurs establiments d'allotjament turístic

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres		Observacions
Tipologia edificatòria		aïllada
Superfície màxima d'ocupació		30%
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,6 m ² /m ²
	sota terreny	0,3 m ² /m ²
	Volum màxim per edifici	20.000 m ³
Longitud de façana màxima		La planta de cada edifici s'ha de poder inscriure en un cercle de 60 m. de diàmetre
Altura	reguladora	6 m
	total	8 m
	número plantes	PB+1PP 2 plantes
Distància mínima	a front	3 m
	a laterals	3 m
	a fons	3 m
	entre edificis	6 m
Superfície mínima de mirall d'aigua de les piscines		1 m ² / plaça turística
Volum mínim de les piscines		1,2 m ³ / m ² de mirall d'aigua projectat
Superfície mínima de terrassa solàrium		3 m ² / plaça turística
Superfície mínima de parcel·la destinada a equipament esportiu d'ús privat		8 m ² / plaça turística
Superfície mínima enjardinada de parcel·la		Resta de la parcel·la
Índex d'intensitat d'ús	residencial	--
	turístic	1 plaça / 70 m ² de solar
Superfície mínima d'aparcament privat		3 m ² / plaça turística

(...)

Normativa proposada

Art. 167. S'Estanyol Turística (ES-TUR)

(...) 4. Condicions de l'edificació per a futurs establiments d'allotjament turístic

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres		Observacions
Tipologia edificatòria		aïllada
Superfície màxima d'ocupació		30%
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,6 m ² /m ²
	sota terreny	0,3 m ² /m ²
	Volum màxim per edifici	20.000 m ³
Longitud de façana màxima		La planta de cada edifici s'ha de poder inscriure en un cercle de 60 m. de diàmetre
Altura	reguladora	6 m
	total	8 m
	número plantes	PB+1PP 2 plantes
Distància mínima	a front	3 m
	a laterals	3 m
	a fons	3 m
	entre edificis	6 m
Superfície mínima de mirall d'aigua de les piscines		1 m ² / plaça turística
Volum mínim de les piscines		1,2 m ³ / m ² de mirall d'aigua projectat
Superfície mínima de terrassa solàrium		3 m ² / plaça turística
Superfície mínima de parcel·la destinada a equipament esportiu d'ús privat		8 m ² / plaça turística
Superfície mínima permeable		50%
Superfície mínima enjardinada		30%
Índex d'intensitat d'ús	residencial	--
	turístic	1 plaça / 70 m ² de solar
Superfície mínima d'aparcament privat		3 m ² / plaça turística

(...)

Normativa vigent				Normativa proposada			
Art. 168. San Pedro Extensiva 1 (SP-EXT-1)				Art. 168. San Pedro Extensiva 1 (SP-EXT-1)			
(...) 4. Condicions de l'edificació				(...) 4. Condicions de l'edificació			
Paràmetres de l'edificació				Paràmetres de l'edificació			
Paràmetres			Observacions	Paràmetres			Observacions
Tipologia edificatòria		aïllada		Tipologia edificatòria		aïllada	
Superfície màxima d'ocupació		30%		Superfície màxima d'ocupació		30%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,6 m ² /m ²		Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,6 m ² /m ²	
	sota terreny	0,3 m ² /m ²			sota terreny	0,3 m ² /m ²	
	superfície màxima per edifici	500 m ²			superfície màxima per edifici	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m		Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m			total	8 m	
	número plantes	PB+1PP 2 plantes			número plantes	PB+1PP 2 plantes	
Distància mínima	a front	5 m	3 m en solars afectats per la zona de servitud de protecció de la Llei de costes.	Distància mínima	a front	5 m	3 m en solars afectats per la zona de servitud de protecció de la Llei de costes.
	a laterals	3 m			a laterals	3 m	
	a fons	3 m			a fons	3 m	
	entre edificis	6 m			entre edificis	6 m	
Superfície mínima de parcel·la enjardinada		30%		Superfície mínima permeable		50%	Veure art. 33. El 60% de la superfície permeable ha de ser enjardinada.
Superfície mínima enjardinada				Superfície mínima enjardinada		30%	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/800 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.	Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/800 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.
	turístic	--			turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos		Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos	
(...)				(...)			

Normativa vigent				Normativa proposada			
Art. 169. San Pedro Extensiva 2 (SP-EXT-2)				Art. 169. San Pedro Extensiva 2 (SP-EXT-2)			
(...) 4. Condicions de l'edificació				(...) 4. Condicions de l'edificació			
Paràmetres de l'edificació				Paràmetres de l'edificació			
Paràmetres			Observacions	Paràmetres			Observacions
Tipologia edificatòria		aïllada		Tipologia edificatòria		aïllada	
Superfície màxima d'ocupació		25%		Superfície màxima d'ocupació		25%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,5 m ² /m ²		Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,5 m ² /m ²	
	sota terreny	0,25 m ² /m ²			sota terreny	0,25 m ² /m ²	
	superfície màxima per edifici	500 m ²			superfície màxima per edifici	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m		Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m			total	8 m	
	número plantes	PB+1PP 2 plantes			número plantes	PB+1PP 2 plantes	
Distància mínima	a front	8 m		Distància mínima	a front	8 m	
	a laterals	4 m			a laterals	4 m	
	a fons	4 m			a fons	4 m	
	entre edificis	8 m			entre edificis	8 m	
Superfície mínima de parcel·la enjardinada		30%		Superfície mínima permeable		50%	Veure art. 33. <i>El 60% de la superfície permeable ha de ser enjardinada.</i>
Superfície mínima enjardinada		30%		Superfície mínima enjardinada		30%	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/1.000 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.	Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/1.000 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.
	turístic	--			turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos		Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos	
(...)				(...)			

Normativa vigent				Normativa proposada			
Art. 170. San Pedro Extensiva 3 (SP-EXT-3)				Art. 170. San Pedro Extensiva 3 (SP-EXT-3)			
(...) 4. Condicions de l'edificació				(...) 4. Condicions de l'edificació			
Paràmetres de l'edificació				Paràmetres de l'edificació			
Paràmetres			Observacions	Paràmetres			Observacions
Tipologia edificatòria		aïllada		Tipologia edificatòria		aïllada	
Superfície màxima d'ocupació		30%		Superfície màxima d'ocupació		30%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,6 m ² /m ²		Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,6 m ² /m ²	
	sota terreny	0,3 m ² /m ²			sota terreny	0,3 m ² /m ²	
	superfície màxima per edifici	500 m ²			superfície màxima per edifici	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m		Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m			total	8 m	
	número plantes	PB+1PP 2 plantes			número plantes	PB+1PP 2 plantes	
Distància mínima	a front	10 m		Distància mínima	a front	10 m	
	a laterals	5 m			a laterals	5 m	
	a fons	5 m			a fons	5 m	
	entre edificis	10 m			entre edificis	10 m	
Superfície mínima de parcel·la enjardinada		30%		Superfície mínima permeable		60%	Veure art. 33. <i>La meitat de la superfície permeable ha de ser enjardinada.</i>
Superfície mínima enjardinada		30%		Superfície mínima enjardinada		30%	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/300 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.	Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/300 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.
	turístic	--			turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos		Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos	
(...)				(...)			

Normativa vigent				Normativa proposada			
Art. 171. San Pedro Extensiva 4 (SP-EXT-4)				Art. 171. San Pedro Extensiva 4 (SP-EXT-4)			
(...) 4. Condicions de l'edificació				(...) 4. Condicions de l'edificació			
Paràmetres de l'edificació				Paràmetres de l'edificació			
Paràmetres			Observacions	Paràmetres			Observacions
Tipologia edificatòria		aïllada		Tipologia edificatòria		aïllada	
Superfície màxima d'ocupació		50%		Superfície màxima d'ocupació		50%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	1 m ² /m ²		Edificabilitat màxima	sobre terreny	1 m ² /m ²	
	sota terreny	0,5 m ² /m ²			sota terreny	0,5 m ² /m ²	
	superfície màxima per edifici	500 m ²			superfície màxima per edifici	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m		Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m			total	8 m	
	número plantes	PB+1PP 2 plantes			número plantes	PB+1PP 2 plantes	
Distància mínima	a front	5 m		Distància mínima	a front	5 m	
	a laterals	3 m			a laterals	3 m	
	a fons	3 m			a fons	3 m	
	entre edificis	6 m			entre edificis	6 m	
Superfície mínima de parcel·la enjardinada		30%		Superfície mínima permeable		30%	Veure art. 33. <i>Tota la superfície permeable ha de ser enjardinada.</i>
Superfície mínima enjardinada		30%		Superfície mínima enjardinada		30%	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/300 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.	Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/300 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.
	turístic	--			turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos		Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos	
(...)				(...)			

Normativa vigent				Normativa proposada			
Art. 172. Betlem Extensiva 1 (BE-EXT-1)				Art. 172. Betlem Extensiva 1 (BE-EXT-1)			
(...) 4. Condicions de l'edificació				(...) 4. Condicions de l'edificació			
Paràmetres de l'edificació				Paràmetres de l'edificació			
Paràmetres			Observacions	Paràmetres			Observacions
Tipologia edificatòria		aïllada		Tipologia edificatòria		aïllada	
Superfície màxima d'ocupació		30%		Superfície màxima d'ocupació		30%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,6 m ² /m ²		Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,6 m ² /m ²	
	sota terreny	0,3 m ² /m ²			sota terreny	0,3 m ² /m ²	
	superfície màxima per edifici	500 m ²			superfície màxima per edifici	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m		Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m			total	8 m	
	número plantes	PB+1PP 2 plantes			número plantes	PB+1PP 2 plantes	
Distància mínima	a front	5 m		Distància mínima	a front	5 m	
	a laterals	3 m			a laterals	3 m	
	a fons	5 m			a fons	5 m	
	entre edificis	6 m			entre edificis	6 m	
Superfície mínima de parcel·la enjardinada		30%		Superfície mínima permeable		50%	Veure art. 33. El 60% de la superfície permeable ha de ser enjardinada.
Superfície mínima enjardinada		30%		Superfície mínima enjardinada		30%	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/800 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.	Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/800 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.
	turístic	--			turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos		Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos	
(...)				(...)			

Normativa vigent				Normativa proposada			
Art. 173. Betlem Extensiva 2 (BE-EXT-2)				Art. 173. Betlem Extensiva 2 (BE-EXT-2)			
(...) 4. Condicions de l'edificació				(...) 4. Condicions de l'edificació			
Paràmetres de l'edificació				Paràmetres de l'edificació			
Paràmetres			Observacions	Paràmetres			Observacions
Tipologia edificatòria		aïllada		Tipologia edificatòria		aïllada	
Superfície màxima d'ocupació		25%		Superfície màxima d'ocupació		25%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,5 m ² /m ²		Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,5 m ² /m ²	
	sota terreny	0,25 m ² /m ²			sota terreny	0,25 m ² /m ²	
	superfície màxima per edifici	500 m ²			superfície màxima per edifici	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m		Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m			total	8 m	
	número plantes	PB+1PP 2 plantes			número plantes	PB+1PP 2 plantes	
Distància mínima	a front	6 m		Distància mínima	a front	6 m	
	a laterals	3 m			a laterals	3 m	
	a fons	3 m			a fons	3 m	
	entre edificis	6 m			entre edificis	6 m	
Superfície mínima de parcel·la enjardinada		30%		Superfície mínima permeable		50%	Veure art. 33. El 60% de la superfície permeable ha de ser enjardinada.
Superfície mínima enjardinada				Superfície mínima enjardinada		30%	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/1.000 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.	Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/1.000 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.
	turístic	--			turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos		Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos	
(...)				(...)			

Normativa vigent				Normativa proposada			
Art. 174. Betlem Extensiva 3 (BE-EXT-3)				Art. 174. Betlem Extensiva 3 (BE-EXT-3)			
(...) 4. Condicions de l'edificació				(...) 4. Condicions de l'edificació			
Paràmetres de l'edificació				Paràmetres de l'edificació			
Paràmetres			Observacions	Paràmetres			Observacions
Tipologia edificatòria		aïllada		Tipologia edificatòria		aïllada	
Superfície màxima d'ocupació		20%		Superfície màxima d'ocupació		20%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,4 m ² /m ²		Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,4 m ² /m ²	
	sota terreny	0,2 m ² /m ²			sota terreny	0,2 m ² /m ²	
	superfície màxima per edifici	500 m ²			superfície màxima per edifici	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m		Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m			total	8 m	
	número plantes	PB+1PP 2 plantes			número plantes	PB+1PP 2 plantes	
Distància mínima	a front	6 m		Distància mínima	a front	6 m	
	a laterals	3 m			a laterals	3 m	
	a fons	3 m			a fons	3 m	
	entre edificis	6 m			entre edificis	6 m	
Superfície mínima de parcel·la enjardinada		30%		Superfície mínima permeable		60%	Veure art. 33. <i>La meitat de la superfície permeable ha de ser enjardinada.</i>
Superfície mínima enjardinada				Superfície mínima enjardinada		30%	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/500 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.	Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/500 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.
	turístic	--			turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos		Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos	
(...)				(...)			

Normativa vigent				Normativa proposada			
Art. 175. Betlem Extensiva 4 (BE-EXT-4)				Art. 175. Betlem Extensiva 4 (BE-EXT-4)			
(...) 4. Condicions de l'edificació				(...) 4. Condicions de l'edificació			
Paràmetres de l'edificació				Paràmetres de l'edificació			
Paràmetres			Observacions	Paràmetres			Observacions
Tipologia edificatòria		aïllada		Tipologia edificatòria		aïllada	
Superfície màxima d'ocupació		30%		Superfície màxima d'ocupació		30%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,6 m ² /m ²		Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,6 m ² /m ²	
	sota terreny	0,3 m ² /m ²			sota terreny	0,3 m ² /m ²	
	superfície màxima per edifici	500 m ²			superfície màxima per edifici	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m		Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m			total	8 m	
	número plantes	PB+1PP 2 plantes			número plantes	PB+1PP 2 plantes	
Distància mínima	a front	5 m		Distància mínima	a front	5 m	
	a laterals	5 m			a laterals	5 m	
	a fons	5 m			a fons	5 m	
	entre edificis	10 m			entre edificis	10 m	
Superfície mínima de parcel·la enjardinada		30%		Superfície mínima permeable		60%	Veure art. 33. <i>La meitat de la superfície permeable ha de ser enjardinada.</i>
Superfície mínima enjardinada				Superfície mínima enjardinada		30%	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/2.000 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.	Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/2.000 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.
	turístic	--			turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos		Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos	
(...)				(...)			

6.3.4 Pavimentació de vials i camins

Normativa vigent	Normativa proposada
<p>Art. 142. Criteris de traçat per al nou viari <i>(fa referència al sòl urbà)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La xarxa urbana secundària de nova creació no podrà tenir pendents superiors al 12%. 2. El radi mínim a l'eix de la calçada ha de ser, en caràcter general, de: <ol style="list-style-type: none"> a) 8,00 m. en angles superiors a 90°. b) 15,00 m. en angles inferiors a 90°. 3. Els projectes d'urbanització o de dotació de serveis han de distingir, als efectes de tractament i pavimentació, entre la calçada i les àrees d'estacionament. També han de diferenciar les voravies i la resta d'espais per vianants. 4. Els elements de la urbanització (materials, jardins, mobiliari urbà, senyalització i enllumenat) han d'estar en consonància amb l'ús i el caràcter del carrer, així com amb les condicions ambientals de l'entorn urbà. 	<p>Art. 142. Criteris de traçat per al nou viari <i>(fa referència al sòl urbà)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La xarxa urbana secundària de nova creació no podrà tenir pendents superiors al 12%. 2. El radi mínim a l'eix de la calçada ha de ser, en caràcter general, de: <ol style="list-style-type: none"> a) 8,00 m. en angles superiors a 90°. b) 15,00 m. en angles inferiors a 90°. 3. Els projectes d'urbanització o de dotació de serveis han de distingir, als efectes de tractament i pavimentació, entre la calçada i les àrees d'estacionament. També han de diferenciar les voravies i la resta d'espais per vianants. 4. Com a mínim, les noves zones d'aparcament, tant en bosses com alineades a vial, es pavimentaran mitjançant l'ús de sistemes urbans de drenatge sostenible. 5. Els elements de la urbanització (materials, jardins, mobiliari urbà, senyalització i enllumenat) han d'estar en consonància amb l'ús i el caràcter del carrer, així com amb les condicions ambientals de l'entorn urbà. 6. En l'obertura de nous vials, o en les reformes integrals de la secció de vials existents, serà obligatòria la disposició d'arbrat d'acord a la seva amplària: Tots els carrers de més de 12,00 m o més d'amplària tendran les dues voravies arbrades. Els carrers de 12,00 m o menys han de disposar, al menys, d'una filera d'arbres a la voravia més assolellada. S'exceptuen d'aquesta obligació els vials de secció de 6 m o inferior.
<p>Art. 216. Camins rurals <i>(fa referència al sòl rústic)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L'obertura de nous camins, o qualsevol obra a realitzar sobre camins existents, estaran subjectes a llicència municipal, incloses les modificacions de perfils longitudinals o transversals dels camins i el seu traçat. En cap cas els camins podran tenir característiques urbanes o que excedeixin de les necessitats agràries de la finca a la qual serveixen. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada. 2. El projecte per a la sol·licitud d'obertura de nous camins o de modificació del traçat dels existents, haurà d'incloure un estudi comparatiu de les possibles alternatives, per tal de garantir 	<p>Art. 216. Camins rurals <i>(fa referència al sòl rústic)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L'obertura de nous camins, o qualsevol obra a realitzar sobre camins existents, estaran subjectes a llicència municipal, incloses les modificacions de perfils longitudinals o transversals dels camins i el seu traçat. En cap cas els camins podran tenir característiques urbanes o que excedeixin de les necessitats agràries de la finca a la qual serveixen. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada. 2. El projecte per a la sol·licitud d'obertura de nous camins o de modificació del traçat dels existents, haurà d'incloure un estudi comparatiu de les possibles alternatives, per tal de garantir

Normativa vigent	Normativa proposada
<p>el menor impacte ambiental i la preservació dels elements que donen caràcter especial al paisatge.</p> <p>3. Queda prohibida l'obertura de nous camins de titularitat privada, excepte aquells que transcorrin íntegrament per l'interior d'una finca i serveixin a les necessitats d'aquesta, o transcorrin íntegrament per dins diverses finques a títol de servitud de pas per a un o diversos predis dominants.</p> <p>4. Les amplades dels nous camins seran les següents:</p> <p style="padding-left: 40px;">a) Camí públic: mínim de 5,00 m. i màxim de 6,00 m.</p> <p style="padding-left: 40px;">b) Camí privat: màxim de 4,00 m.</p> <p>No s'estableix franja de protecció per als camins rurals. No obstant això, els camins públics han de tenir cunetes laterals de 50 cm d'amplària a cada banda.</p> <p>5. Els camins es construiran de forma que els moviments de terres siguin mínims i es donarà als terraplenats i desmunts un tractament adequat a l'ambient que l'envolta.</p> <p>6. Les entrades a finques o altres connexions amb la xarxa viària que interrompin la cuneta lateral, han de tenir una amplària màxima de 4 m i s'hi ha de col·locar una conducció de drenatge de 20 cm de diàmetre, que doni continuïtat a la cuneta i discorri per davall de l'accés a la finca.</p> <p>7. En els camins públics es permetran els pavimentats asfàltics, sens perjudici que s'intenti sempre el menor impacte ambiental i paisatgístic.</p> <p>8. En els camins privats es prohibeixen els pavimentats asfàltics. Es recomanen els acabats permeables; en cas que de no ser permeables la superfície del camí computarà com a superfície d'ocupació total d'acord amb l'article 27 d'aquestes NS. L'acabat del camí tindrà el color semblant a les terres confrontants.</p>	<p>el menor impacte ambiental i la preservació dels elements que donen caràcter especial al paisatge.</p> <p>3. Queda prohibida l'obertura de nous camins de titularitat privada, excepte aquells que transcorrin íntegrament per l'interior d'una finca i serveixin a les necessitats d'aquesta, o transcorrin íntegrament per dins diverses finques a títol de servitud de pas per a un o diversos predis dominants.</p> <p>4. Les amplades dels nous camins seran les següents:</p> <p style="padding-left: 40px;">a) Camí públic: mínim de 5,00 m. i màxim de 6,00 m.</p> <p style="padding-left: 40px;">b) Camí privat: màxim de 4,00 m.</p> <p>No s'estableix franja de protecció per als camins rurals. No obstant això, els camins públics han de tenir cunetes laterals de 50 cm d'amplària a cada banda.</p> <p>5. Els camins es construiran de forma que els moviments de terres siguin mínims i es donarà als terraplenats i desmunts un tractament adequat a l'ambient que l'envolta.</p> <p>6. Les entrades a finques o altres connexions amb la xarxa viària que interrompin la cuneta lateral, han de tenir una amplària màxima de 4 m i s'hi ha de col·locar una conducció de drenatge de 20 cm de diàmetre, que doni continuïtat a la cuneta i discorri per davall de l'accés a la finca.</p> <p>7. Els nous camins públics, en compliment de l'article 36 de la Llei 13/2018, de de 28 de desembre, de camins públics i rutes senderistes de Mallorca i Menorca o normativa que el substitueixi, no poden ser recoberts amb asfalt, ciment, formigó, ni cap altra tècnica similar que impliqui el segellat i la impermeabilització del ferm. S'han d'utilitzar paviments drenants o sistemes urbans de drenatge sostenible que permeti la infiltració d'aigua al terreny. L'acabat del camí ha de ser de colors terrosos, semblant a les terres confrontants. Només en el cas que es consideri que hi ha raons imperioses d'interès general que justifiquin la pavimentació d'un camí o un tram de camí no asfaltat o pavimentat, s'ha de tramitar la declaració d'interès general corresponent prevista en la legislació urbanística.</p> <p>8. En els camins privats es prohibeixen els pavimentats asfàltics. S'han d'utilitzar paviments drenants o sistemes urbans de drenatge sostenible que permeti la infiltració d'aigua al terreny. L'acabat del camí ha de ser de colors terrosos, semblant a les terres confrontants.</p>

6.3.5 Altres

Normativa vigent	Normativa proposada
<p>Art. 190. Documents dels plans parcials</p> <p>1. Els plans parcials contindran les determinacions necessàries per a assegurar el compliment dels objectius de les NS i els criteris d'ordenació i disseny genèrics i específics de cada sector. Aquestes determinacions es desenvoluparan mitjançant els documents assenyalats a l'article 45 i següents del Reglament de planejament urbanístic o la normativa urbanística vigent en cada moment.</p> <p>2. Quan els plans parcials tinguin por objecte urbanitzacions d'iniciativa privada, s'acompanyaran com annex els següents documents i continguts:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Els documents necessaris per a justificar la necessitat o conveniència de la urbanització, en els quals es raoni suficientment que la urbanització projectada s'adequa a les previsions i determinacions contingudes a les NS.b) La relació de tots els propietaris del sòl inclosos en el sector, assenyalant domicilis i dades d'identificació.c) La forma d'execució de les obres d'urbanització.d) Les previsions per a l'efectiva realització en el temps de la inversió i la seva correlació amb els recursos disponibles per a fer front a aquella.e) Els compromisos que es contreguin entre l'urbanitzador i l'Ajuntament i entre aquell i els propietaris dels terrenys afectats. <p>3. En tot cas s'aportarà un quadre sintètic en el qual hauran de figurar els següents extrems:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Superfície total del sector.b) La superfície dels sistemes generals que assenyalin les NS.c) Superfície de vials del pla parcial.d) Superfície de les parcel·les per a serveis públics o d'interès social de cessió obligatòria i gratuïta.e) Superfície total de les parcel·les edificables pels diferents usos.	<p>Art. 190. Documents dels plans parcials</p> <p>1. Els plans parcials contindran les determinacions necessàries per a assegurar el compliment dels objectius de les NS i els criteris d'ordenació i disseny genèrics i específics de cada sector. Aquestes determinacions es desenvoluparan mitjançant els documents assenyalats a l'article 45 i següents del Reglament de planejament urbanístic o la normativa urbanística vigent en cada moment.</p> <p>2. Quan els plans parcials tinguin por objecte urbanitzacions d'iniciativa privada, s'acompanyaran com annex els següents documents i continguts:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Els documents necessaris per a justificar la necessitat o conveniència de la urbanització, en els quals es raoni suficientment que la urbanització projectada s'adequa a les previsions i determinacions contingudes a les NS.b) La relació de tots els propietaris del sòl inclosos en el sector, assenyalant domicilis i dades d'identificació.c) La forma d'execució de les obres d'urbanització.d) Les previsions per a l'efectiva realització en el temps de la inversió i la seva correlació amb els recursos disponibles per a fer front a aquella.e) Els compromisos que es contreguin entre l'urbanitzador i l'Ajuntament i entre aquell i els propietaris dels terrenys afectats. <p>3. En tot cas s'aportarà un quadre sintètic en el qual hauran de figurar els següents extrems:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Superfície total del sector.b) La superfície dels sistemes generals que assenyalin les NS.c) Superfície de vials del pla parcial.d) Superfície de les parcel·les per a serveis públics o d'interès social de cessió obligatòria i gratuïta.e) Superfície total de les parcel·les edificables pels diferents usos.

Normativa vigent	Normativa proposada
<p>f) Sostre total edificable, assenyalant concretament el corresponent als serveis socials i edificabilitat neta sobre superfície edificable.</p> <p>4. La documentació, a més, ha de contenir:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Anàlisi de la incidència de la possible afectació, en el seu cas, per àrees d'interès cultural o edificis o espais catalogats.b) Avaluació d'impacte ambiental, amb les característiques mínimes determinades en la legislació vigent en cada moment. <p>5. Els plans parcials hauran d'establir els índexs d'intensitat d'ús, d'acord amb la normativa vigent.</p> <p>6. Al finalitzar la tramitació dels plans parcials s'haurà de presentar un text refós amb la documentació completa i amb el número d'exemplars que determinin els serveis tècnics. Qualsevol modificació de les determinacions dels plans parcials obligarà, així mateix, a la presentació d'un text refós que inclogui la documentació completa del pla modificat, així com la data del refós, amb el número d'exemplars que determinin els serveis tècnics.</p> <p>7. Serà preceptiu, en la documentació dels plans parcials:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Justificar el subministrament d'aigua potable i l'adopció de les mesures que afavoreixin el seu estalvi. La dotació d'infraestructures d'aigua potable haurà de complir les disposicions del Reial Decret 140/2003, de 7 de febrer, de criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà o la normativa que el pugui modificar o substituir, així com les directrius generals del programa de vigilància de les aigües de consum humà de les Illes Balears que dicti l'administració competent.b) Justificar, d'acord amb la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou, les previsions adequades en relació amb les edificacions i les seves distàncies a les vies de comunicació i infraestructures, vies públiques, així com la seva distribució i insonorització. <p>8. Els plans parcials hauran d'incorporar tota la documentació addicional que sigui necessària, deduïda de les característiques de l'ordenació, de la integració dins de l'ordenació de les NS i del compliment de les condicions específiques que estableixin les NS i la normativa urbanística vigent en cada moment.</p>	<p>f) Sostre total edificable, assenyalant concretament el corresponent als serveis socials i edificabilitat neta sobre superfície edificable.</p> <p>4. La documentació, a més, ha de contenir:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Anàlisi de la incidència de la possible afectació, en el seu cas, per àrees d'interès cultural o edificis o espais catalogats.b) Avaluació d'impacte ambiental, amb les característiques mínimes determinades en la legislació vigent en cada moment. <p>5. Els plans parcials hauran d'establir els índexs d'intensitat d'ús, d'acord amb la normativa vigent.</p> <p>6. Al finalitzar la tramitació dels plans parcials s'haurà de presentar un text refós amb la documentació completa i amb el número d'exemplars que determinin els serveis tècnics. Qualsevol modificació de les determinacions dels plans parcials obligarà, així mateix, a la presentació d'un text refós que inclogui la documentació completa del pla modificat, així com la data del refós, amb el número d'exemplars que determinin els serveis tècnics.</p> <p>7. Serà preceptiu, en la documentació dels plans parcials:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Justificar el subministrament d'aigua per a l'obtenció de l'informe de suficiència de recursos hídrics i capacitat de depuració de la planificació, en cas que el Pla Parcial comporti una nova demanda de recursos hídrics, d'acord amb l'establert a l'article 43 del Reial Decret 49/2023, de 24 de gener, pel qual s'aprova el Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears o normativa que el substitueixi.b) Justificar l'adopció de mesures que afavoreixin l'estalvi d'aigua. La dotació d'infraestructures d'aigua potable haurà de complir les disposicions del Reial Decret 3/2023, de 10 de gener, pel qual s'estableixen els criteris tecnosanitaris de la qualitat d'aigua de consum, control i subministrament o la normativa que el pugui modificar o substituir, així com les directrius generals del programa de vigilància de les aigües de consum humà de les Illes Balears que dicti l'administració competent.c) Justificar, d'acord amb la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou, les previsions adequades en relació amb les edificacions i les seves distàncies a les vies de comunicació i infraestructures, vies públiques, així com la seva distribució i insonorització.

Normativa vigent	Normativa proposada
	<p>8. Els plans parcials hauran d'incorporar tota la documentació addicional que sigui necessària, deduïda de les característiques de l'ordenació, de la integració dins de l'ordenació de les NS i del compliment de les condicions específiques que estableixin les NS i la normativa urbanística vigent en cada moment.</p>
<p>Disposició transitòria segona: Suspensió de tramitació d'instruments de planejament i gestió urbanística condicionada a la suficiència de recursos hídrics.</p> <p>Amb la finalitat d'assegurar la suficiència de recursos hídrics, no es podrà iniciar la tramitació de qualsevol instrument de planejament urbanístic derivat o de gestió que possibiliti actuacions de transformació urbanística en els àmbits que s'assenyalen fins que, mitjançant les obres de millora de la xarxa de distribució d'aigua potable i les obres d'infraestructura de sanejament, no es faci efectiva una reducció de les pèrdues d'aigua fins a assolir un màxim del 25%.</p> <p>S'haurà donat compliment a aquesta condició i, per tant, sí que es podran iniciar les tramitacions dels esmentats instruments de planejament derivat o de gestió quan s'hagi acreditat, mitjançant el corresponent informe de la Direcció General de Recursos Hídrics, que efectivament s'han reduït les pèrdues fins a assolir un màxim del 25%.</p>	<p>Disposició transitòria segona: Suspensió de tramitació d'instruments de planejament i gestió urbanística condicionada a la suficiència de recursos hídrics.</p> <p>Amb la finalitat d'assegurar la suficiència de recursos hídrics, es podran tramitar els instruments de planejament urbanístic derivat o de gestió que possibilitin actuacions de transformació urbanística en els àmbits que s'assenyalen, però no es podran tramitar ni executar els instruments per a l'execució fins que, mitjançant les obres de millora de la xarxa de distribució d'aigua potable i les obres d'infraestructura de sanejament, no es faci efectiva una reducció de les pèrdues d'aigua fins a assolir un màxim del 25%.</p> <p>La determinació del percentatge de pèrdues es durà a terme en els àmbits corresponents als tres sistemes principals de la xarxa de subministrament, dque es corresponen amb els següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sistema 1. Sòl urbà i urbanitzable del nucli d'Artà. - Sistema 2. Sòl urbà i urbanitzable del nuclis de Colònia de Sant Pere, Montferrutx i S'Estanyol. - Sistema 3. Sòl urbà i urbanitzable dels nuclis de Betlem i San Pedro. <p>S'haurà donat compliment a aquesta condició i, per tant, sí que es podran iniciar les tramitacions dels instruments d'execució quan s'hagi acreditat, mitjançant el corresponent informe de la Direcció General de Recursos Hídrics, que les pèrdues del sistema corresponent són igual o inferiors al 25%.</p>

6.4 Canvis en la documentació

Aquesta modificació de planejament suposa canvis a l'articulat de la normativa vigent.

- Articles que es modifiquen:
 - o En matèria de piscines: articles 147 i 211.
 - o En matèria de dotació de serveis: articles 61, 62, 63 i 222.
 - o En matèria de permeabilitats i enjardinaments: articles 33, 210, 140, 154, 155, 156, 156 bis, 157, 158, 158 bis, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174 i 175.
 - o En matèria de pavimentació de vials i camins: articles 142 i 216.
 - o Altres matèries: article 190 i disposició transitòria segona.

7 ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA

Segons l'article 59.4 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, les propostes de modificacions dels plans urbanístics han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.

La present modificació no suposa l'alteració de les qualificacions ni l'establiment de nous serveis o infraestructures que suposin un increment de la mobilitat rodada.

Per això, **es conclou que la MP no té efectes sobre la mobilitat del municipi.**

8 TRAMITACIÓ I PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

D'acord amb l'article 54 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, la competència d'aprovació definitiva d'aquesta modificació de planejament és del Consell Insular de Mallorca:

Article 54. Competències en l'aprovació del planejament

1. *Correspon als ajuntaments l'aprovació inicial i la tramitació de tots els instruments de planejament urbanístics previstos en aquesta llei. Correspon 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, excepte en els casos següents:*

- a) *Els instruments de planejament urbanístic del terme municipal de Palma, l'aprovació definitiva dels quals correspon al mateix ajuntament en els termes fixats per la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat.*
- b) *Els plans d'ordenació detallada, les seves revisions i les seves modificacions, l'aprovació definitiva dels quals correspon als ajuntaments en els municipis de més de 10.000 habitants.*

- c) *Els plans parcials, els plans especials i els estudis de detall, l'aprovació dels quals correspon a l'ajuntament.*
2. *L'òrgan que aprovi definitivament els plans que preveu aquest article n'ha de trametre un exemplar diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i a l'ajuntament o al consell insular, segons qui l'hagi aprovat.*

Així mateix, l'article 55 de la LUIB¹ estableix la tramitació que ha de seguir aquesta modificació puntual.

Aprovació inicial Correspon a l'Ajuntament. De la documentació completa, inclosa la relativa a la tramitació ambiental que sigui preceptiva. En aquest cas s'adjunta un Informe de No Subjecció a avaluació ambiental estratègica.	30 dies per instruments que no comporten AAE ordinària. S'ha d'anunciar, almenys, al BOIB i a la seu electrònica de l'administració que tramita el procediment. Aquest procés ha de dur-se a terme en compliment del que estableix l'article 12 de la LUIB de participació ciutadana i accés a la informació.
Sol·licitud d'informes a administracions afectades:	A mode no exhaustiu es relacionen les següents: <ul style="list-style-type: none">- Serveis tècnics d'urbanisme, de la Departament de territori del Consell de Mallorca- Serveis d'estudis i planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics- IB Dona Es recomana realitzar una consulta no determinant a l'òrgan ambiental, en relació a la subjecció a AAE.

Introducció de les modificacions procedents del procés d'informació pública i de sol·licitud d'informes a administracions afectades.
Si són substancials, la documentació completa s'ha de sotmetre de nou a informació pública.

Aprovació provisional Correspon a l'Ajuntament.	
Sol·licitud d'informes:	De l'òrgan amb competències urbanístiques del Consell Insular de Mallorca.

Aprovació definitiva
Correspon al Consell Insular de Mallorca.

¹ Per a qualsevol aclariment consultar l'article 55 de la Llei 12/2017, disponible al següent enllaç: https://www.caib.es/sites/institutestudisautonomics/ca/n/llei_12-2017/

9 RESUM EXECUTIU

La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les illes Balears, estableix en l'article 39 punt 2 el següent:

Article 39. *Contingut de la memòria del pla general.*

(...)

2. *La memòria informativa i justificativa del pla general s'ha de referir als punts següents:*

(...)

e) *Un resum executiu que delimiti els àmbits o les parcel·les en els quals l'ordenació estructural projectada altera la vigent en els termes establerts en l'apartat iii. de la lletra d) anterior alteració que s'ha de justificar en les memòries de viabilitat , econòmica, s'ha de localitzar en els plànols d'ordenació i de la qual se n'ha de determinar l'abast i, si escau, els àmbits en què se suspenen l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística, i la durada d'aquesta suspensió.*

Així mateix, l'article 12 de la LUIB, relatiu a la participació ciutadana i accés a la informació estableix en el punt 2.a) "*La documentació exposada al públic ha de constar d'un resum que inclogui, com a mínim, una explicació detallada de les modificacions que planteja i, si s'escau, els àmbits i l'abast de la suspensió que comporti.*" .

En base a l'exposat als articles en qüestió, s'inclou en aquest apartat un resum dels canvis que s'han introduït en aquest document respecte a l'ordenació vigent i l'abast d'aquesta alteració.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

L'objecte d'aquesta modificació és la introducció de mesures per a la gestió i estalvi d'aigua, mitjançant el canvi en la regulació de les piscines, les zones enjardinades i no ocupades, la pavimentació de vials i camins rurals, les dotacions de serveis dels habitatges (recollida de pluvials, reutilització d'aigües grises...), entre d'altres.

Per això, la Modificació Puntual s'ha plantejat a partir dels següents criteris bàsics relatius a la millora del cycle de l'aigua: reduir el consum d'aigua del municipi; incrementar la reutilització d'aigua, tant pluvials com grises; augmentar la capacitat d'infiltració d'aigua al sòl i promoure els enjardinaments adaptats a l'entorn; i considerar les pèrdues de les xarxes de distribució en l'ordenament.

Així, la modificació pretén realitzar canvis a la normativa relatiu a diferents matèries d'ordenació relacionades amb el cycle de l'aigua: piscines; dotació de serveis; permeabilitats i enjardinaments; pavimentació de vials i camins; i altres.

Ordenació vigent

1. Piscines

En sòl urbà (article 147), la normativa no estableix limitació al nombre de piscines per parcel·la ni dimensions màximes, sinó que bàsicament en regula les separacions a les parets mitgeres.

En sòl rústic (article 211), les NS recullen les dimensions màximes de piscines, però que superen l'establert a la LUIB. No es preveuen limitacions de piscines per finca ni condicionaments per categoria de sòl rústic.

2. Dotació de serveis

Tant per al sòl urbà com per al sòl rústic, els articles 61, 62 i 63 de les NS regulen les instal·lacions d'aigua potable, aigües grises i aigües pluvials. En aquest sentit, s'estableix l'obligació de comptar amb una instal·lació per al dipòsit, tractament i reutilització de les aigües grises, així com la recollida i emmagatzematge de l'aigua de pluja.

En sòl rústic (article 222) les edificacions han de ser autònomes en relació amb la dotació de serveis, però no presenten les mateixes obligacions que les de sòl urbà.

3. Permeabilitats i enjardinaments

L'article 33, inclòs a les normes comunes d'edificació, defineix el sòl no ocupat per l'edificació i la superfície enjardinada.

Concretament per al sòl rústic, l'article 210 detalla certes condicions d'aquesta zona de la parcel·la no ocupada. Els articles relatius als paràmetres de les diferents qualificacions (articles 154- 175) defineixen, si s'escau, la superfície mínima enjardinada.

Per altra banda, les condicions d'urbanització dels espais lliures públics es regulen a l'article 140, que fa certa menció a les espècies que s'hi poden plantar.

4. Pavimentació de vials i camins

L'article 142 determina els criteris per al traçat del nou viari en sòl urbà, en tot allò relatiu al pendent, radi de gir i altres elements, tot i que no s'hi preveu l'arbrat de les voravies. Els camins rurals es regulen a l'article 216 i es permet l'ús de paviment asfàltic.

5. Altres

En relació amb la documentació dels plans parcials, l'article 190 preveu, entre d'altres, la justificació del subministrament d'aigua potable i l'adopció de mesures d'estalvi. Cal destacar que aquesta regulació està desfasada respecte del vigent Pla Hidrològic.

Per altra banda, la Disposició Transitòria segona condiona l'inici de la tramitació de qualsevol instrument de planejament urbanístic derivat o de gestió que possibiliti actuacions de transformació urbanística al percentatge de pèrdues de la xarxa de distribució d'aigua potable.

Ordenació proposada

1. Piscines

S'incorpora una regulació detallada de les limitacions de número i dimensions de les piscines al sòl urbà. A més, s'introdueixen limitacions derivades del Pla Hidrològic, com la prohibició del buidatge total. Es vinculen les piscines amb el dipòsit de pluvials o d'aigües grises.

En sòl rústic s'incorporen determinacions similars, però s'afegeix la prohibició de noves piscines, tant interiors com exteriors, en certes categories de sòl rústic, així com la transformació d'aljubs i safareigs en piscines.

2. Dotació de serveis

S'afegeixen mesures d'estalvi d'aigua potable a les instal·lacions de les edificacions. Per a les aigües grises, s'ajusta la capacitat del dipòsit obligatori a les places, tot i que s'incorpora una excepció a aquesta obligació. També s'inclou una excepció a les obligacions relatives a l'emmagatzematge de les aigües pluvials. L'acolliment a aquestes excepcions, però, no permet la construcció de piscines.

3. Permeabilitats i enjardinaments

En sòl urbà es distingeix la superfície permeable i la superfície enjardinada (que s'inclou a la primera), i s'especificuen als articles 154 – 175 relatius als paràmetres de les qualificacions.

També es concreten els paviments permesos, considerats permeables, a les zones no ocupades per l'edificació.

Tant per al sòl urbà com al sòl rústic es detallen les espècies permeses en els enjardinaments privats i els espais lliures públics.

4. Pavimentació de vials i camins

S'incorpora l'ús de sistemes urbans de drenatge sostenible i la regulació de l'arbrat a les voravies dels vials urbans. Es prohibeixen els paviments asfàltics o que segellin i impermeabilitzin el ferm dels camins rurals.

5. Altres

La documentació dels plans parcials ha de justificar la suficiència de recursos hídrics i de sanejament, d'acord amb el nou PHIB.

La suspensió del planejament vinculada a les pèrdues de les xarxes afecta l'execució, però se'n permet la tramitació.

TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ PÚBLICA

La documentació d'aquesta modificació puntual de planejament s'aprovarà inicialment i se sotmetrà a informació pública per un període de 30 dies.

Així mateix, i d'acord amb l'article 51.2 de la LUIB, **l'aprovació inicial de la modificació de planejament determinarà per si mateixa la suspensió de llicències, al manco, en els àmbits en els que les noves determinacions suposin una modificació del règim urbanístic.** Mentre duri aquesta suspensió, es poden tramitar els instruments, atorgar les llicències o presentar les comunicacions prèvies que es basin en el règim vigent i siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment o provisionalment aprovat.

En el cas que ocupa aquesta modificació, es considera que l'àmbit afecta tot el terme municipal d'Artà.

II. ESTUDIS ECONÒMICS

S'inclou en aquest apartat l'estudi econòmic i financer i l'informe de sostenibilitat econòmica d'acord amb el que estableix l'apartat 4 de l'article 59 de la LUIB.

"4. Les propostes de modificacions de plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i d'abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas: (...)

Han d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació vigent."

L'article 47 de la LUIB estableix el contingut dels estudis econòmics del planejament.

Article 47. *Contingut dels estudis econòmics del planejament*

1. L'estudi econòmic i financer del pla general conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions de transformació urbanística previstes a l'estudi, la identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució i l'anàlisi de les previsions de finançament públic d'aquelles que corresponen a l'administració, així com l'establiment dels terminis en què se'n preveu el desenvolupament.

2. L'informe de sostenibilitat econòmica, en funció de les determinacions establertes en el pla general i en els instruments de planejament de desenvolupament actualitzats en el moment de la seva execució, és aplicable a les actuacions a què es refereix l'article 23.2 d'aquesta llei, excepte en les de dotació quan no comportin cessions de sòl públic que requereixin el manteniment per l'administració actuant. L'informe ha de ponderar l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, en els termes establerts en la legislació estatal.

Específicament i en relació amb l'impacte econòmic per a la hisenda local, s'han de quantificar els costos de manteniment per a la posada en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà que preveu el pla general, i s'ha d'estimar l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i la població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socioeconòmics previsibles fins que estiguin acabades les edificacions que l'actuació comporta.

3. La memòria de viabilitat econòmica s'ha d'incloure en el pla general i en els instruments de planejament que el desenvolupin i s'ha de referir a les actuacions que incrementin l'índex d'edificabilitat bruta o canviïn l'ús global pel que fa a les determinacions estructurals establertes en el planejament anterior, aplicable a aquelles de nova urbanització, de dotació i de renovació urbanes, així com a les edificatòries rehabilitadores i ha d'incloure un balanç comparatiu relatiu a la rendibilitat econòmica, en els termes establerts en la legislació estatal.

4. En les avaluacions econòmiques que s'han de realitzar, un perit taxador expert i de competència reconeguda o una societat de taxació homologada oficialment ha d'acreditar els valors de repercussió de sòl o de venda dels productes immobiliaris derivats dels estudis de mercat procedents.

Així doncs, analitzant els tres estudis econòmics requerits, el primer atén a la identificació dels subjectes responsables de l'execució de les previsions del planejament i a l'avaluació econòmica, el segon atén a l'equilibri pressupostari que haurà de produir-se entre les despeses necessàries per al manteniment i conservació de les dotacions i infraestructures públiques i els ingressos tributaris que les actuacions urbanitzadores generin per a la Hisenda municipal, i el tercer atén a la rendibilitat econòmica, fonamentalment privada, que generen les noves unitats d'actuació.

En aquest cas, vist que no es generen noves unitats de transformació urbanística, ni es modifiquen les existents, **no és necessària la incorporació de la memòria de de viabilitat econòmica.**

Així mateix, i atès que la modificació proposada no suposa la previsió de nous sòl dotacionals o infraestructures públiques, ni genera una increment del sòl urbà ni de la població, **no procedeix la redacció de l'informe de sostenibilitat econòmica.**

III. NORMATIVA

Es modifiquen diversos articles de la normativa de les NS vigent:

- En matèria de piscines: articles 147 i 211.
- En matèria de dotació de serveis: articles 61, 62, 63 i 222.
- En matèria de permeabilitats i enjardinaments: articles 33, 210, 140, 154, 155, 156, 156 bis, 157, 158, 158 bis, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174 i 175.
- En matèria de pavimentació de vials i camins: articles 142 i 216.
- Altres matèries: article 190 i disposició transitòria segona.

A continuació es transcriu de forma ordenada i completa la redacció proposada per a aquests articles:

Art. 33. Sòl no ocupat per l'edificació i superfície mínima permeable i enjardinada

1. Constitueix el sòl no ocupat per l'edificació els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes. No podran ser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la.
2. El nivell d'acabat dels elements constructius situats al sòl no ocupat per l'edificació, com poden ser terrasses o piscines, no podrà elevar-se respecte del nivell del terreny natural sense modificar per damunt de 80 cm en sòl urbà i 1,50 m en sòl rústic.
3. La superfície mínima permeable és aquell percentatge aplicat sobre la superfície total de la parcel·la que ha de presentar una pavimentació que permeti la infiltració de l'aigua al subsòl. Aquestes zones poden pavimentar-se amb materials tipus graves, sauló, escorces naturals, paviments prefabricats drenants, entarimats de fusta, entre d'altres, sempre que es garanteixi una permeabilitat efectiva del sòl.
4. De la superfície mínima permeable, es pot exigir que tota o una part d'aquesta tenguin la condició d'estar enjardinada. Aquesta constitueix la superfície mínima enjardinada, que s'aplica sobre la superfície total de la parcel·la.
5. Les espècies vegetals utilitzades en els enjardinaments han de ser autòctones i amb baixos requeriments hídrics. Sols es permet la sembra de totes les espècies recollides al Catàleg de plantes autòctones del viver forestal de les Illes Balears.
6. S'estableixen els mínims de superfície mínima permeable i enjardinada per a cada qualificació de sòl urbà als paràmetres establerts al Capítol II del Títol VII d'aquestes Normes.

Art. 61. Instal·lació d'aigua potable

1. Tot habitatge, local o allotjament turístic haurà d'estar dotat de subministrament d'aigua potable amb la dotació suficient per a les necessitats pròpies de l'ús o la que determini la normativa específica vigent en cada moment.

2. Tots els habitatges, instal·lacions turístiques i altres instal·lacions urbanes de nova construcció que requereixin subministrament d'aigua, així com les modificacions de les existents que tenguin la consideració d'obra major hauran d'incloure comptadors individuals d'aigua així com la instal·lació de fontaneria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua, com airejadors de grifons, vàters de doble cisterna i altres.
3. La instal·lació d'aigua potable ha d'abastar tots els banys, lavabos, cuines i altres dependències on es necessiti per a l'activitat a realitzar. En tots els edificis dotats d'aparells sanitaris destinats a la higiene de les persones i a la neteja domèstica s'ha de preveure la instal·lació d'aigua calenta corresponent.
4. A les noves edificacions, els canvis d'ús i les reformes integrals de les edificacions i construccions existents, s'ha de preveure obligatòriament la instal·lació de limitadors de cabal a aixetes.
5. En el sòl urbà i urbanitzable no es poden atorgar llicències per construir cap tipus d'edifici, autorització de reformes integrals o canvis d'ús fins que no es garanteixi el cabal d'aigua necessari per desenvolupar la seva activitat, mitjançant la xarxa de subministrament municipal o una altra xarxa de subministrament degudament autoritzada.
6. En el cas de l'existència o realització d'aljubs o dipòsits d'aigua potable, es seguiran les disposicions del Reial Decret 140/2003, de 7 de febrer, de criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà o de la normativa que el pugui substituir. D'acord amb l'anterior, s'han de complir, com a mínim, les següents característiques:
 - a. Estar situat per sobre del nivell del clavegueram.
 - b. Estar sempre tapat.
 - c. Estar dotat d'un desguàs que permeti el seu buidatge total, neteja i desinfecció.
 - d. Disposar de parets i trespol llisos i fàcilment netejables i desinfectables.
 - e. Entrada i sortida de l'aigua en extrems oposats de l'aljub per tal de garantir la correcta renovació de l'aigua emmagatzemada.
 - f. Han d'estar completament aïllats i lluny de qualsevol causa de possible contaminació.
7. Els nous edificis no residencials, inclosos els allotjaments turístics, així com les reformes d'aquests que afectin la fontaneria, hauran d'instal·lar obligatòriament aixetes o aixeteries amb temporitzadors, o que l'obertura i tancament es realitzi mitjançant sensors de presència o

Art. 62. Instal·lació d'aigües grises

1. Són aigües grises les aigües provinents de les dutxes, rentamans dels lavabos i rentadora. No s'hi poden incloure en cap cas les aigües provinents de cuines o que puguin incloure càrrega d'olis o grasses.
2. Les noves edificacions, els canvis d'ús i les reformes integrals de les edificacions existents han de disposar d'una instal·lació per aprofitar les pròpies aigües grises filtrades i desinfectades per a les cisternes dels vàters i per a les instal·lacions de reg.
3. Els habitatges han de disposar d'un dipòsit d'acumulació de les aigües grises produïdes, amb una capacitat de 200 litres per plaça i amb les instal·lacions de bombeig, de filtració i de desinfecció corresponents. Aquest dipòsit pot ser conjunt amb el de les aigües pluvials.
4. S'exceptuen d'aquesta obligació les reformes parcials o integrals d'un habitatge inclòs en un edifici plurifamiliar en cas que per a la implantació siguin necessàries obres al conjunt de l'edificació i no existeixi acord entre els veïnats. S'exceptuen també d'aquesta obligació els habitatges unifamiliars que justifiquin la

impossibilitat tècnica de situar els elements de la instal·lació d'aigües grises. En ambdós casos, l'acolliment a dita excepció no permet la construcció de piscines.

5. S'ha de preveure obligatòriament la instal·lació de sistemes d'estalvi d'aigua a les cisternes de wàters.

6. En el disseny de la instal·lació d'aigües grises o regenerades s'ha de garantir la impossibilitat de confondre-la amb la d'aigua potable, així com la impossibilitat de contaminar el subministrament d'aquesta. Per això, ambdues xarxes han de ser totalment independents.

7. Les aigües provinents del buidatge de piscines han d'anar al circuit d'aigües grises o pluvials per tal de reutilitzar-les. En cas de no existir aquests circuits, l'aigua de piscines es tractaran com a aigües pluvials.

Art. 63. Recollida i tractament de les aigües pluvials

1. A les noves edificacions, els canvis d'ús i les reformes integrals de les edificacions existents és obligatori recollir l'aigua de pluja amb conducció a aljub de capacitat adequada a la superfície de recollida, a raó de 17 m³ per cada 100 m² de coberta de l'edificació, amb un mínim de 10 m³.

2. Caldrà la instal·lació d'un circuit per a la reutilització d'aquestes aigües pluvials, que pot ser el mateix circuit d'aigües grises, per als wàters i per a les instal·lacions de reg.

3. S'exceptuen de les obligacions dels apartats 1 i 2 les reformes parcials o integrals d'un habitatge inclòs en un edificació plurifamiliar en cas que per a la implantació siguin necessàries obres al conjunt de l'edificació i no existeixi acord entre els veïnats. S'exceptuen també d'aquesta obligació els habitatges unifamiliars que justifiquin la impossibilitat tècnica de situar els elements de la instal·lació d'aigües grises. En ambdós casos, l'acolliment a dita excepció no permet la construcció de piscines.

4. L'emmagatzematge de l'aigua de pluja ha de ser independent de l'aigua potable de la xarxa municipal o d'una altra procedència sense que puguin comunicar-se, però pot ser conjunt amb el de les aigües grises.

5. El romanent de les aigües pluvials recollides es conduirà a la xarxa urbana de pluvials, destinat a recollir únicament aquesta classe d'aigua si existeix, o al carrer, i complirà les condicions següents:

- a) Les aigües pluvials no poden connectar-se a la xarxa general de sanejament.
 - b) El desguàs d'aigua pluvial, que no es condueixi a l'aljub, es farà mitjançant conduccions adients a la xarxa de pluvials, si n'hi ha.
 - c) Si no hi ha xarxa de pluvials davant l'immoble de què es tracti, s'ha de conduir l'aigua per davall de la vorera o directament al vial, si no hi ha vorera, o bé s'ha d'abocar, lliurement, en la pròpia parcel·la si es tracta d'una edificació aïllada.
 - d) Es prohibeix expressament el desguàs per damunt de la vorera i empalmar a aquests conductes qualsevol classe d'aigües residuals, incloent-hi les procedents de piques d'escurar i rentar roba. També és prohibeix entroncar-lo al clavegueram sanitari i el vessament a fosses sèptiques.
 - e) No es podran abocar al carrer ni a la xarxa de pluvials les aigües de pluja que s'hagin mesclat amb les aigües grises.
6. Les aigües residuals provinents d'un aparcament s'han de considerar, un cop passat pel separador d'hidrocarburs, com a aigües pluvials.

Art. 140. Condicions d'urbanització dels espais lliures públics

1. Els projectes d'urbanització o de dotació de serveis lliures d'ús i domini públic han de definir les obres de jardineria, ornament i arbrat, així com també les edificacions auxiliars, les pavimentacions i les xarxes d'infraestructura al servei de la zona considerada.
2. S'han d'adoptar, en caràcter general, els següents criteris de disseny i d'ordenació:
 - a) Tractament diferenciat del sòl destinat a àrees d'estança, repòs i trànsit d'aquells altres destinat a la plantació. Les zones no enjardinades s'hauran de pavimentar, sempre que sigui possible, utilitzant sistemes urbans de drenatge sostenible. Específicament, es podrà exonerar del compliment d'aquesta condició, determinats espais lliures o vials amb caràcter patrimonial, històric i artístic, en què els SUDS no permetin mantenir els valors tipològics i materials que caracteritzen l'espai.
 - b) S'ha de destinar, com a mínim, un 50% de la superfície a enjardinaments. Les espècies plantades han de ser autòctones i de baixos requeriments hídrics. Sols es permet la sembra de totes les espècies recollides al Catàleg de plantes autòctones del viver forestal de les Illes Balears. Igualment, podran ser objecte d'exoneració del percentatge mínim d'enjardinament, determinats espais lliures o vials, per les mateixes raons que les descrites a l'apartat a) anterior.
 - c) L'ordenació s'ha d'adaptar a la configuració primitiva del terreny. Les pendents acusades s'han d'ordenar mitjançant rebaixos i abancalaments que permetin la utilització de l'espai com a àrees d'estança i passeig degudament integrades.
 - d) S'han d'incloure en el projecte, si n'és el cas, les instal·lacions pròpies d'aquests espais, tal com quioscs, fonts, jocs infantils, bancs, etc.
 - e) S'han de determinar les àrees dedicades expressament a la instal·lació d'estructures mòbils, edificacions provisionals, esteses d'infraestructures, d'instal·lacions o de dotacions públiques compatibles amb el caràcter de zona verda.
 - f) S'han de projectar les infraestructures necessàries a l'espai lliure, com és l'enllumenat, la xarxa de reg, hidrants i drenatge, tenint en compte les servituds que pugui crear el traçat d'aquestes infraestructures, per tal de tractar-les i dissenyar-les adequadament. En el cas de dotar-se d'instal·lacions que generin aigües residuals, aquestes hauran de comptar amb la xarxa separada de clavegueram i hauran d'abocar finalment a una EDAR.
 - g) S'ha de tenir en compte la necessària adequació mediambiental, així com la disminució al màxim de les càrregues de conservació de les zones enjardinades i de les seves instal·lacions.
3. Com a criteris tècnics d'instal·lacions i construcció, s'han de tenir en compte els següents aspectes:
 - a) S'han de situar suficients punts de reg, per tal de permetre un servei adequat a la totalitat de les zones enjardinades. Totes les escomeses per la xarxa de reg connectades a la xarxa municipal han d'estar dotades del corresponent comptador als efectes de control de consums i pèrdues. El reg ha de ser amb aigües depurades (aigües regenerades) especialment tractades quan el volum d'aigua necessari total determinat en el projecte sigui superior a 2,00 m³ diaris.
 - b) S'ha de disposar d'il·luminació adequada a la totalitat de les zones pavimentades i, opcionalment, a les zones enjardinades. Dins de cada zona hi podrà haver distints nivells d'il·luminació i sempre amb la màxima eficiència lumínica. Es recomana la utilització de lluminàries alimentades per plaques fotovoltaïques.
 - c) S'ha de resoldre l'evacuació d'aigües pluvials i el drenatge de les diferents àrees, a fi d'evitar la formació de basses i l'acumulació de fang.

- d) S'ha de disposar del mobiliari urbà adient: bancs, papereres, aparcaments de bicicletes, etc., amb propietats antivandàliques suficients.
4. L'Ajuntament, com a receptor dels espais lliures públics executats pels particulars en compliment de les obligacions urbanístiques, supervisarà les condicions de qualitat dels projectes d'urbanització o de dotació de serveis, i podrà introduir les modificacions oportunes, tant de disseny com de qualitat de les instal·lacions, amb la finalitat de complir el que estableix aquest article.
5. Totes les obres d'urbanització sobre espais d'ús i de domini públic, han de reunir, a més del que es diu explícitament en aquestes normes, allò que estableix la legislació vigent en matèria d'accessibilitat universal i supressió de barreres arquitectòniques.

Art. 142. Criteris de traçat per al nou viari

1. La xarxa urbana secundària de nova creació no podrà tenir pendents superiors al 12%.
2. El radi mínim a l'eix de la calçada ha de ser, en caràcter general, de:
 - a) 8,00 m. en angles superiors a 90°.
 - b) 15,00 m. en angles inferiors a 90°.
3. Els projectes d'urbanització o de dotació de serveis han de distingir, als efectes de tractament i pavimentació, entre la calçada i les àrees d'estacionament. També han de diferenciar les voravies i la resta d'espais per vianants.
4. Com a mínim, les noves zones d'aparcament, tant en bosses com alineades a vial, es pavimentaran mitjançant l'ús de sistemes urbans de drenatge sostenible.
5. Els elements de la urbanització (materials, jardins, mobiliari urbà, senyalització i enllumenat) han d'estar en consonància amb l'ús i el caràcter del carrer, així com amb les condicions ambientals de l'entorn urbà.
6. En l'obertura de nous vials, o en les reformes integrals de la secció de vials existents, serà obligatòria la disposició d'arbrat d'acord a la seva amplària: Tots els carrers de més de 12,00 m o més d'amplària tendran les dues voravies arbrades. Els carrers de 12,00 m o menys han de disposar, al menys, d'una filera d'arbres a la voravia més assolada. S'exceptuen d'aquesta obligació els vials de secció de 6 m o inferior.

Art. 147. Piscines

1. En les zones de tipologia entre mitgeres s'han de situar en el fons de la parcel·la i s'han de separar de les parets mitgeres un mínim de 2,00 m.
2. En les zones de tipologia d'edificació aïllada les piscines no es poden situar dins la zona de reculada i el nivell d'acabat de piscines i terrasses no podrà ser superior a 0,50 m. respecte del terreny natural sense modificar.
3. Es pot disposar d'un màxim d'una (1) piscina per parcel·la. Les banyeres d'hidromassatge o similars tenen la consideració de piscina quan la làmina d'aigua sigui igual o superior a 2,5 m².
4. Es prohibeix el buidatge total de les piscines públiques i privades, que només es podrà fer en cas de reparació o per motius sanitaris i sempre que es justifiqui tècnicament en la comunicació prèvia corresponent. Es considera buidatge total el buidatge de més del 50% de la capacitat màxima de la piscina. La primera omplida de les piscines, o la posterior als buidatges complets, no es poden realitzar amb aigua de la xarxa de distribució municipal.

5. Les piscines s'han de connectar amb l'aljub de pluvials o el dipòsit d'aigües grises per dirigir-hi l'aigua en cas de buidatge parcial, per a la reutilització de l'aigua en reg o cisternes de vàters. En cas d'impossibilitat tècnica de connexió amb d'aquests dipòsits, regulats als articles 62 i 63, sigui per dificultats tècniques o per exempció en la instal·lació dels dipòsits, no es permet la construcció de noves piscines.
6. A les piscines vinculades a habitatges unifamiliars o plurifamiliars amb menys de 4 unitats residencials, la làmina de mirall d'aigua de les piscines no pot excedir de devuit (18) m² i el seu volum, els trenta (30) m³.
7. A les piscines vinculades a 4 unitats d'habitatge o més, la làmina de mirall d'aigua de les piscines no pot excedir de trenta (30) m² i el seu volum, els quaranta-cinc (45) m³. Aquesta regulació també serà d'aplicació als establiments turístics situats en zones residencial o en àrees no qualificades com a turístiques.
8. Per a l'ús turístic, les condicions d'ordenació de les piscines es regulen als paràmetres propis d'ordenació de l'article 167.

Art. 154. Artà Casc antic (AR-CA)

1. Definició i àmbit

S'anomena *Artà Casc antic* a l'àrea de la vila d'Artà que correspon al nucli originari i antic de la població i al seu creixement fins al principi del segle XX, aproximadament.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

2. Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació d'illetes generalment tancades en edificació continua, amb façanes coincidint amb les alineacions de vies públiques i seguint fins ara normes urbanístiques antigues i tradicionals.

3. Condicions dels solars

Paràmetres de parcel·lació

Paràmetres		Observacions	
Superfície mínima	200 m ²	S'exceptuen d'aquests paràmetres les parcel·les escripturades en document públic abans del 12 de novembre de 1992.	
Dimensió mínima de parcel·la	façana		7 m
	profunditat		20 m
Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les	16 m	Per agrupacions de parcel·les amb data posterior a l'aprovació provisional d'aquesta normativa.	

4. Condicions de l'edificació

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres		Observacions
Tipologia edificatòria	contínua	Les plantes soterrani destinades a aparcament de vehicles podran ocupar la totalitat de la parcel·la. En planta baixa s'admet, a més, un 5% d'ocupació per a edificació auxiliar.
Superfície màxima d'ocupació	70% 80% en cantonades	
Profunditat màxima edificable	20 m	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	2,00 m ² /m ²
	sota terreny	0,70 m ² /m ²
	superfície màxima per edifici	--
Altura	reguladora	10 m
	total	12 m
		Si es destina a aparcament: 1,00 m ² /m ² .

Distància mínima	número plantes		PB+2PP 3 plantes	
	a front		0 m	
	a laterals		0 m	
	a fons		5 m	No és obligatori en els casos en que impedeix l'ocupació màxima permesa.
	entre edificis		3 m	Entre edificació principal i edificació auxiliar.
Superfície mínima permeable			10%	Veure art. 33.
Superfície mínima enjardinada			--	
Índex d'intensitat d'ús	residencial		1/130 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.
	turístic		--	
Número mínim de places d'aparcament privat			1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos	Veure article 150.

5. Regulació d'usos

Condicions d'usos

		Usos	Admès Prohibit	Observacions
Residencial	Habitatge unifamiliar	A		
	Habitatge plurifamiliar	A		1 habitatge cada 130 m ² de solar.
Sector secundari	Indústria	P		Només s'admet la primera categoria.
	Magatzem	P		Només s'admet fins a 150 m ² útils.
Sector terciari	Comercial	A		
	Oficines i serveis	A		
	Allotjament turístic	P		Només s'admet l'hotel de ciutat i el turisme d'interior.
	Restauració	A		
	Sociocultural	A		
Equipament comunitari	Docent	A		
	Assistència social	A		
	Administratiu-institucional	A		
	Esportiu	A		
	Seguretat	A		
	Sanitari	A		
	Recreatiu i espectacles	A		No s'admet l'ús de discoteques.
	Funerari	P		
	Proveïment	A		
	Xarxa viària	A		
	Instal·lacions i serveis	P		Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	P		
	Comunicacions i telecomunicacions	A		
Aparcament de vehicles	A		No s'admet l'aparcament d'autobusos o camions.	
Estacions de servei	P			
Espais lliures	Espai lliure públic	A		
	Espai lliure privat	A		

6. Cossos i elements sortints a via pública

No es permet en cap cas els cossos sortints, terrasses ni balcons en les façanes exteriors, sense perjudici de l'obligada conservació d'aquells que pertanyin a un edifici catalogat o que tinguin un valor històric o arquitectònic notable.

Les cornises d'arrancada de les cobertes tendran un vol màxim de 40 cm. i s'ha de dividir o motllurar de manera que no hi hagi gruixos superiors a 10 cm.

7. Condicions d'ambient i estètica

S'ha de conservar sempre l'aspecte tradicional o històric del casc antic i s'ha de donar un tractament adequat per que no desapareixin, no es destrueixin o facin mal bé els valors, les característiques i les qualitats de l'ambient tradicional.

No es pot concedir llicència a aquelles obres que atemptin o pertorbin el caràcter ambiental per introduir estils, elements o materials estranys o impropis de la zona.

S'han de respectar, en les noves construccions o en les reformes de les existents, les normes i estils tradicionals en la composició, façanes, cobertes, materials i colors.

Per tal de no sobrepassar el paràmetre de longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les permesa i conservar la tipologia tradicional del casc antic, les noves edificacions s'hauran de veure independents respecte de les colindants pel que fa a la composició de la façana.

En les obres d'urbanització, decoració de via pública i, en especial, la col·locació de lluminàries, s'han d'utilitzar materials adequats i procurar no desvirtuar el caràcter antic de la zona i no afectar les edificacions de valor arquitectònic o representatiu.

S'han de conservar els parcs o jardins públics o privats, masses arbòries, explanades, places i racons típics i els edificis notables o representatius que en algun o variis aspectes constitueixin paratges pintorescs o atractius, o siguin elements destacats en la fisonomia o en el caràcter de la zona i en els treballs de reparació se'ls ha de fer recobrir l'autèntic valor.

Només es poden acceptar, de forma regulada, els rètols indicatius dels locals corresponents, però es prohibeix tota classe d'ostentació d'anuncis o reclams publicitaris sobre els paraments o les cobertes de les edificacions o sobre qualsevol element de suport fix.

No s'admetran en cap cas les decoracions exteriors de locals que es superposin o desvirtuin l'autèntica arquitectura o el caràcter de l'edifici, encara que utilitzin materials valuosos, motius lluminosos o anuncis que desentonin a la zona.

Les teulades, amb les volades característiques, s'han d'emprar per el cobriment de la planta més alta dels edificis, i en tot cas en el primer aiguavés més pròxim a la via pública. A la resta es pot cobrir, fins a un màxim d'un 30% de la superfície total de les cobertes, amb terrat tradicional. No es permeten en cap cas cobertes amb plaques de fibrociment o altres materials semblants, excepte peces traslluïdes de cobriment de lluernaris i claraboies.

En les obres de nova planta que suposin l'enderroc d'un edifici anterior, s'ha de mantenir en el possible el caràcter de l'edifici antic, conservar els elements arquitectònics valuosos i aplicar-los de forma harmònica en la composició de la façana, tenint cura de que entonin amb el caràcter autèntic del carrer o plaça i utilitzant-los amb la sobrietat precisa, per tal que ressaltin ells i els dels edificis notables pròxims, si n'és el cas.

En les obres de reforma per a noves adaptacions o ampliacions s'han de conservar i respectar tots els elements arquitectònics característics de l'edifici, procurant tornar-los a la seva antiga funció i esplendor, inclòs als elements nobles que hagin quedat ocults.

En particular es prohibeix mutilar, destrossar, alterar o ocultar els elements de pedra picada (panys de paret, voltes, llindes, rebranques, esplandits, balcons, porxos, cornises, escuts o peces esculpides de valor local, etc.). A més s'han de conservar les volades tradicionals.

Totes les façanes, a via pública i a l'interior de l'illeta, han de quedar rematades correctament i acabats tots els seus elements. Els paraments exteriors s'han de referir, estucar o pintar segons la costum i els colors tradicionals de la zona. No es permet eliminar els referits o els estucats dels edificis existents i deixar vistes les parets seques o verdes. Tampoc es permeten les imitacions de marbre o mamposteria amb pintures ni pintar els elements nobles. Les parets mitgeres que quedin al descobert i els patis interiors no poden quedar sense referir o pintar. Si no que es compleixen aquests requisits no es podran donar per acabades les obres.

Les edificacions incloses en el catàleg de patrimoni del terme municipal d'Artà s'han de sotmetre a les disposicions que en ell s'indiquen.

Els buits a les façanes han de complir les següents condicions:

- a) En les plantes altes l'alçària de cada buit ha de ser al menys 1,2 vegades el seu ample.
- b) En la planta baixa l'ample màxim dels buits ha de ser de 2,50 m., excepte quan es tracti dels accessos a garatges, i entre cada un d'ells hi ha d'haver al menys una distància de 60 cm.
- c) Les carpinteries de façana han de ser de fusta. S'admetran altres materials quan es justifiquin degudament en el projecte arquitectònic i d'acord amb els següents criteris:
 - En locals comercials o equipaments situats en planta baixa, quan ho requereixin les mesures de seguretat exigides o aconsellables en funció de l'activitat o ús a què es destinin.
 - Excepcionalment, quan, de forma especialment justificada, del seu ús en resulti una solució estètica totalment integrada.

Art. 155. Artà Intensiva (AR-INT)

1. Definició i àmbit

S'anomena *Artà Intensiva* a l'àrea de la vila d'Artà que correspon a l'exemple del nucli originari i antic de la població.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

2. Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació d'illetes generalment tancades en edificació continua, amb façanes coincidint amb les alineacions de vies públiques.

3. Condicions dels solars

Paràmetres de parcel·lació

Paràmetres	Observacions	
Superfície mínima	200 m ²	
Dimensió mínima de parcel·la	façana	10 m
	profunditat	20 m
Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les	22 m	
	Per agrupacions de parcel·les amb data posterior a l'aprovació provisional d'aquesta normativa.	

4. Condicions de l'edificació

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres		Observacions
Tipologia edificatòria	continua	
Superfície màxima d'ocupació	70% 80% en cantonades	Les plantes soterrani destinades a aparcament de vehicles podran ocupar la totalitat de la parcel·la. En planta baixa s'admet, a més, un 5% d'ocupació per a edificació auxiliar.
Profunditat màxima edificable	20 m	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	2,00 m ² /m ²
	sota terreny	0,70 m ² /m ²
	superfície màxima per edifici	--
Altura	reguladora	10 m
	total	12 m
	número plantes	PB+2PP 3 plantes
	a front	0 m
Distància mínima	a laterals	0 m
	a fons	5 m
	entre edificis	3 m
		No és obligatori en els casos en que impedeix la ocupació màxima permesa. Entre edificació principal i edificació auxiliar. Veure art. 33.
Superfície mínima permeable	10%	
Superfície mínima enjardinada	--	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/80 m ² de solar
	turístic	--
Número mínim de places d'aparcament privat	1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar. Veure article 150.

5. Regulació d'usos

Condicions d'usos

Usos		Admès Prohibit	Observacions
Residencial	Habitatge unifamiliar	A	
	Habitatge plurifamiliar	A	1 habitatge cada 80 m ² de solar.
Sector secundari	Indústria	P	Només s'admet la primera categoria.
	Magatzem	P	Només s'admet fins a 150 m ² útils.
Sector terciari	Comercial	A	
	Oficines i serveis	A	
	Allotjament turístic	P	
	Restauració	A	
	Sociocultural	A	
	Docent	A	
	Assistència social	A	
	Administratiu-institucional	A	
	Esportiu	A	
	Seguretat	A	
Equipament comunitari	Sanitari	A	
	Recreatiu i espectacles	A	No s'admet l'ús de discoteques.
	Funerari	P	
	Proveïment	A	
	Xarxa viària	A	

Comunicacions i infraestructures	Instal·lacions i serveis	P	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	A	
	Comunicacions i telecomunicacions	A	
	Aparcament de vehicles	A	
Espais lliures	Estacions de servei	P	Només s'admeten les existents.
	Espai lliure públic	A	
	Espai lliure privat	A	

Art. 156. Artà Industrial 1 (AR-IND-1)

1. Definició i àmbit

S'anomena *Artà Industrial 1* a aquella zona situada en el Polígon Industrial Es Pujols, a la carretera d'Artà a Canyamel, que presenta una tipologia edificatòria aïllada.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

2. Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació segons regulació de parcel·la, amb edificació aïllada.

3. Condicions dels solars

Paràmetres de parcel·lació

Paràmetres	Observacions	
Superfície mínima	1.000 m ²	
Dimensió mínima de parcel·la	façana	20 m
	profunditat	40 m
Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les	--	

4. Condicions de l'edificació

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres	Observacions	
Tipologia edificatòria	aïllada	
Superfície màxima d'ocupació	60%	
Profunditat màxima edificable	--	
	sobre terreny	1,25 m ² /m ²
	sota terreny	0,60 m ² /m ²
	superfície màxima per edifici	--
Altura	reguladora	11,00 m
	total	12,50 m
Distància mínima	número plantes	PB+1PP 2 plantes
	a front	10 m
	a laterals	5 m
	a fons	5 m
Superfície mínima permeable	entre edificis	5 m
	entre edificis	5 m
Superfície mínima permeable	20%	
Superfície mínima enjardinada	10%	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	--
	turístic	--

Veure art. 33.
La meitat de la superfície permeable ha de ser enjardinada.

Número mínim de places d'aparcament privat	1/100 m ² útils o fracció per qualsevol ús	Les empreses podran agrupar-se per crear aparcaments col·lectius de vehicles.
--------------------------------------------	-------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------

5. Regulació d'usos

Condicions d'usos

Usos		Admès Prohibit	Observacions
Residencial	Habitatge unifamiliar	P	Només s'admet un habitatge annex a l'activitat principal.
	Habitatge plurifamiliar	P	
Sector secundari	Indústria	A	Es denegarà la llicència d'instal·lació de les activitats nocives, insalubres o perilloses que el seu índex i grau d'intensitat sigui 5 d'acord amb l'Annex II del Decret 18/1996, de 8 de febrer, mitjançant s'aprova el Reglament d'activitats classificades, o a l'índex que correspongui a la normativa que el pugui substituir.
	Magatzem	A	
	Comercial	A	Restringit exclusivament a la venda de productes elaborats o manufacturats a la pròpia indústria en una superfície màxima del 30% respecte la superfície edificada, o que es tracti d'establiments que siguin concessionaris de venda de vehicles, embarcacions, maquinària agrícola o industrial, o accessoris sempre que també s'hi ubiqui un taller relacionat amb l'objecte de venda i que ocupi com a mínim un 50% de la superfície edificada.
Equipament comunitari	Oficines i serveis	A	
	Allotjament turístic	P	
	Restauració	P	
	Sociocultural	P	
	Docent	P	
	Assistència social	P	
	Administratiu-institucional	A	L'ús administratiu privat disposarà d'una superfície màxima del 30% respecte a la superfície edificada, i sempre amb caràcter subsidiari a l'activitat principal.
	Esportiu	P	
	Seguretat	A	
	Sanitari	P	
	Recreatiu i espectacles	P	
	Funerari	P	
	Proveïment	A	
Comunicacions i infraestructures	Xarxa viària	A	
	Instal·lacions i serveis	A	
	Transports	A	
	Comunicacions i telecomunicacions	A	
	Aparcament de vehicles	A	
	Estacions de servei	A	
Espais lliures	Espai lliure públic	A	
	Espai lliure privat	A	

6. Edificacions auxiliars

Els dipòsits elevats, torres de refrigeració o destil·lació, xemeneies, sils, ciclons i altres construccions auxiliars necessàries pel correcte funcionament de les indústries tendran una alçada màxima lliure en funció de les necessitats, degudament justificades, de cada indústria, instal·lació o edificació.

Es permetrà la construcció d'un cos auxiliar destinat a ubicar-hi els fems dins la zona de reculada i situat a una distància inferior de 3,00 m. de l'alineació de la façana. La superfície màxima construïda d'aquest cos serà de 4,00 m² i l'alçada total màxima de 2,40 m.

Tota edificació auxiliar no computarà als efectes d'ocupació ni edificabilitat. S'ha d'autoritzar mitjançant llicència.

Art. 156bis. Artà Industrial 1F (AR-IND-1F)

1. Definició i àmbit

S'anomena *Artà Industrial 1* a aquella zona situada en el Polígon Industrial Es Pujols, a la carretera d'Artà a Canyamel, que presenta una tipologia edificatòria aïllada.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

2. Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació segons regulació de parcel·la, amb edificació aïllada.

3. Condicions dels solars

Paràmetres de parcel·lació

Paràmetres	Observacions	
Superfície mínima	1.000 m ²	
Dimensió mínima de parcel·la	façana	20 m
	profunditat	40 m
Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les	--	

4. Condicions de l'edificació

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres	Observacions	
Tipologia edificatòria	aïllada	
Superfície màxima d'ocupació	60%	
Profunditat màxima edificable	--	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	1,25 m ² /m ²
	sota terreny	0,60 m ² /m ²
	superfície màxima per edifici	--
Altura	reguladora	11,00 m
	total	12,50 m
número plantes	PB+1PP 2 plantes	
Distància mínima	a front	10 m
	a laterals	5 m
	a fons	5 m
	entre edificis	5 m
Superfície mínima permeable	20%	
	Veure art. 33.	

Superfície mínima enjardinada	10%	La meitat de la superfície permeable ha de ser enjardinada.
Índex d'intensitat d'ús	--	
Número mínim de places d'aparcament privat	1/100 m ² útils o fracció per qualsevol ús	Les empreses podran agrupar-se per crear aparcaments col·lectius de vehicles.

5. Regulació d'usos

Condicions d'usos

Usos		Admès Prohibit	Observacions
Residencial	Habitatge unifamiliar	P	Només s'admet un habitatge annex a l'activitat principal.
	Habitatge plurifamiliar	P	
Sector secundari	Indústria	A	Es denegarà la llicència d'instal·lació de les activitats nocives, insalubres o perilloses que el seu índex i grau d'intensitat sigui 5 d'acord amb l'Annex II del Decret 18/1996, de 8 de febrer, mitjançant s'aprova el Reglament d'activitats classificades, o a l'índex que correspongui a la normativa que el pugui substituir.
	Magatzem	A	
Sector terciari	Comercial	A	Restringit exclusivament a la venda de productes elaborats o manufacturats a la pròpia indústria en una superfície màxima del 30% respecte la superfície edificada, o que es tracti d'establiments que siguin concessionaris de venda de vehicles, embarcacions, maquinària agrícola o industrial, o accessoris sempre que també s'hi ubiqui un taller relacionat amb l'objecte de venda i que ocupi com a mínim un 50% de la superfície edificada.
	Oficines i serveis	A	
	Allotjament turístic	P	
	Restauració	P	
	Sociocultural	P	Equipament comunitari
	Docent	P	
	Assistència social	P	
	Administratiu institucional	A	
	Esportiu	P	
	Seguretat	A	
	Sanitari	P	
	Recreatiu i espectacles	P	
Equipament comunitari	Funerari	A	Restringit a tanatoris i crematoris, sempre que ocupin l'edifici sencer i compleixin la resta de condicions de la normativa sectorial en matèria de policia mortuòria.
	Proveïment	A	
	Xarxa viària	A	
	Instal·lacions i serveis	A	
	Transports	A	
	Comunicacions i telecomunicacions	A	
	Aparcament de vehicles	A	
	Estacions de servei	A	
	Espai lliure públic	A	
	Espai lliure privat	A	
Comunicacions i infraestructures			
Espais lliures			

6. Edificacions auxiliars

Els dipòsits elevats, torres de refrigeració o destil·lació, xemeneies, sils, ciclons i altres construccions auxiliars necessàries pel correcte funcionament de les indústries tendran una alçada màxima lliure en funció de les necessitats, degudament justificades, de cada indústria, instal·lació o edificació.

Es permetrà la construcció d'un cos auxiliar destinat a ubicar-hi els fems dins la zona de reculada i situat a una distància inferior de 3,00 m. de l'alineació de la façana. La superfície màxima construïda d'aquest cos serà de 4,00 m² i l'alçada total màxima de 2,40 m.

Tota edificació auxiliar no computarà als efectes d'ocupació ni edificabilitat. S'ha d'autoritzar mitjançant llicència.

Art. 157. Artà Industrial 2 (AR-IND-2)

1. Definició i àmbit

S'anomena *Artà Industrial 2* a aquella zona situada en el Polígon Industrial Es Pujols, a la carretera d'Artà a Canyamel, i que presenta una tipologia edificatòria entre mitgeres.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

2. Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació de tipologia entre mitgeres amb façanes paral·leles i reculades respecte de les alineacions de vials.

3. Condicions dels solars

Paràmetres de parcel·lació

Paràmetres	Observacions	
Superfície mínima	800 m ²	
Dimensió mínima de parcel·la	façana	15 m
	profunditat	30 m
Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les	--	

4. Condicions de l'edificació

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres	Observacions	
Tipologia edificatòria	continua	
Superfície màxima d'ocupació	65%	
Profunditat màxima edificable	--	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	1,25 m ² /m ²
	sota terreny	0,65 m ² /m ²
	superfície màxima per edifici	--
Altura	reguladora	11,00 m
	total	12,50 m
Les instal·lacions auxiliars podran superar puntualment aquestes altures sempre i quan es justifiqui degudament en funció de les pròpies necessitats.		
número plantes	PB+1PP 2 plantes	
Distància mínima	a front	10 m
	a laterals	0 m
	a fons	5 m
Alineació de façana obligatòria. En parcel·les extremes de la zonificació: 3 m.		

	entre edificis	0 m	
Superfície mínima permeable		20%	Veure art. 33.
Superfície mínima enjardinada		--	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	--	
	turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat		1/100 m ² útils o fracció per qualsevol ús	Les empreses podran agrupar-se per crear aparcaments col·lectius de vehicles.

5. Regulació d'usos

Condicions d'usos

Usos		Admès Prohibit	Observacions
Residencial	Habitatge unifamiliar	P	Només s'admet un habitatge annex a l'activitat principal.
	Habitatge plurifamiliar	P	
Sector secundari	Indústria	A	Es denegarà la llicència d'instal·lació de les activitats nocives, insalubres o perilloses que el seu índex i grau d'intensitat sigui 5 d'acord amb l'Annex II del Decret 18/1996, de 8 de febrer, mitjançant s'aprova el Reglament d'activitats classificades, o a l'índex que correspongui a la normativa que el pugui substituir.
	Magatzem	A	
Sector terciari	Comercial	A	Restringit exclusivament a la venda de productes elaborats o manufacturats a la pròpia indústria en una superfície màxima del 30% respecte la superfície edificada, o que es tracti d'establiments que siguin concessionaris de venda de vehicles, embarcacions, maquinària agrícola o industrial, o accessoris sempre que també s'hi ubiqui un taller relacionat amb l'objecte de venda i que ocupi com a mínim un 50% de la superfície edificada.
	Oficines i serveis	A	
Equipament comunitari	Allotjament turístic	P	
	Restauració	P	
	Sociocultural	P	
	Docent	P	
	Assistència social	P	
	Administratiu-institucional	A	L'ús administratiu privat disposarà d'una superfície màxima del 30% respecte a la superfície edificada, i sempre amb caràcter subsidiari a l'activitat principal.
	Esportiu	P	
	Seguretat	A	
	Sanitari	P	
	Recreatiu i espectacles	P	
Comunicacions i infraestructures	Funerari	P	
	Proveïment	A	
	Xarxa viària	A	
	Instal·lacions i serveis	A	
	Transports	A	
	Comunicacions i telecomunicacions	A	
	Aparcament de vehicles	A	
	Estacions de servei	A	
	Espai lliure públic	A	
	Espai lliure privat	A	

6. Edificacions auxiliars

Els dipòsits elevats, torres de refrigeració o destil·lació, xemeneies, sils, ciclons i altres construccions auxiliars necessàries pel correcte funcionament de les indústries tendran una alçada màxima lliure en funció de les necessitats, degudament justificades, de cada indústria, instal·lació o edificació.

Es permetrà la construcció d'un cos auxiliar destinat a ubicar-hi els fems dins la zona de reculada i situat a una distància inferior de 3,00 m. de l'alineació de la façana. La superfície màxima construïda d'aquest cos serà de 4,00 m² i l'alçada total màxima de 2,40 m.

Tota edificació auxiliar no computarà als efectes d'ocupació ni edificabilitat. S'ha d'autoritzar mitjançant llicència.

Art. 158. Artà Equipament Comercial Es Pujols (AR-COM)

1. Definició i àmbit

S'anomena *Artà Equipament Comercial Es Pujols* a aquella zona situada en el Polígon Industrial Es Pujols, a la carretera d'Artà a Banyamell, que presenta una tipologia edificatòria aïllada i ús predominant comercial.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

2. Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació segons regulació de parcel·la, amb edificació aïllada.

3. Condicions dels solars

Paràmetres de parcel·lació

Paràmetres	Observacions	
Superfície mínima	1.000 m ²	
Dimensió mínima de parcel·la	façana	20 m
	profunditat	40 m
Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les	--	

4. Condicions de l'edificació

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres	Observacions	
Tipologia edificatòria	aïllada	
Superfície màxima d'ocupació	60%	
Profunditat màxima edificable	--	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	1,25 m ² /m ²
	sota terreny	0,60 m ² /m ²
	superfície màxima per edifici	--
Altura	reguladora	11,00 m
	total	12,50 m
número plantes	PB+1PP 2 plantes	
Distància mínima	a front	3 m
	a laterals	3 m
	a fons	3 m
	entre edificis	5 m
Superfície mínima permeable	20%	
Les instal·lacions auxiliars podran superar puntualment aquestes altures sempre i quan es justifiqui degudament en funció de les pròpies necessitats.		
Veure art. 33.		

Superfície mínima enjardinada	10%	La meitat de la superfície permeable ha de ser enjardinada.
Índex d'intensitat d'ús	residencial	--
	turístic	--
Número mínim de places d'aparcament privat	1/100 m ² útils o fracció per qualsevol ús	Les empreses podran agrupar-se per crear aparcaments col·lectius de vehicles.

5. Regulació d'usos

Condicions d'usos

Usos		Admès Prohibit	Observacions
Residencial	Habitatge unifamiliar	P	Només s'admet un habitatge annex a l'activitat principal.
	Habitatge plurifamiliar	P	
Sector secundari	Indústria	P	
	Magatzem	A	
Sector terciari	Comercial	A	
	Oficines i serveis	A	
	Allotjament turístic	P	
	Restauració	P	
Equipament comunitari	Sociocultural	P	
	Docent	P	
	Assistència social	P	
	Administratiu-institucional	A	
	Esportiu	P	
	Seguretat	A	
	Sanitari	P	
	Recreatiu i espectacles	A	
	Funerari	P	
	Proveïment	A	
Comunicacions i infraestructures	Xarxa viària	A	
	Instal·lacions i serveis	A	
	Transports	A	
	Comunicacions i telecomunicacions	A	
Espais lliures	Aparcament de vehicles	A	
	Estacions de servei	A	
	Espai lliure públic	A	
	Espai lliure privat	A	

6. Edificacions auxiliars

Els dipòsits elevats, torres de refrigeració o destil·lació, xemeneies, sils, ciclons i altres construccions auxiliars necessàries pel correcte funcionament de les indústries tendran una alçada màxima lliure en funció de les necessitats, degudament justificades, de cada indústria, instal·lació o edificació.

Es permetrà la construcció d'un cos auxiliar destinat a ubicar-hi els fems dins la zona de reculada i situat a una distància inferior de 3,00 m. de l'alineació de la façana. La superfície màxima construïda d'aquest cos serà de 4,00 m² i l'alçada total màxima de 2,40 m.

Tota edificació auxiliar no computarà als efectes d'ocupació ni edificabilitat. S'ha d'autoritzar mitjançant llicència.

Art. 158.bis. Artà Equipament Social Es Pujols (AR-SOC)

1. Definició i àmbit

S'anomena *Artà Equipament Social Es Pujols* a aquella zona situada en el Polígon Industrial Es Pujols, a la carretera d'Artà a Canyamel, que presenta una tipologia edificatòria aïllada i ús d'equipament cívic social col·lectiu i centres d'activitats i instal·lacions complementàries pel desenvolupament del servei urbà.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

2. Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació segons regulació de parcel·la, amb edificació aïllada.

3. Condicions dels solars

Paràmetres de parcel·lació

Paràmetres		Observacions
Superfície mínima	1.000 m ²	
Dimensió mínima de parcel·la	façana	20 m
	profunditat	40 m
Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les	--	

4. Condicions de l'edificació

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres	Observacions	
Tipologia edificatòria	aïllada	
Superfície màxima d'ocupació	60%	
Profunditat màxima edificable	--	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	1,25 m ² /m ²
	sota terreny	0,60 m ² /m ²
	superfície màxima per edifici	--
Altura	reguladora	11,00 m
	total	12,50 m
Distància mínima	número plantes	PB+1PP 2 plantes
	a front	3 m
	a laterals	3 m
	a fons	3 m
	entre edificis	5 m
Superfície mínima permeable	20%	
Superfície mínima enjardinada	10%	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	--
	turístic	1 plaça / 70 m ² de solar
Número mínim de places d'aparcament privat	1/100 m ² útils o fracció per altres usos	

5. Regulació d'usos

Condicions d'usos

Usos		Admès Prohibit	Observacions
Residencial	Habitatge unifamiliar	P	

	Habitatge plurifamiliar	P	
Sector secundari	Indústria	P	
	Magatzem	A	
Sector terciari	Comercial	A	
	Oficines i serveis	A	
	Allotjament turístic	A	
	Restauració	A	
	Sociocultural	A	
Equipament comunitari	Docent	P	
	Assistència social	A	
	Administratiu-institucional	A	
	Esportiu	A	
	Seguretat	A	
	Sanitari	A	
	Recreatiu i espectacles	A	
	Funerari	P	
	Proveïment	A	
	Xarxa viària	A	
	Instal·lacions i serveis	A	
	Transports	A	
	Comunicacions i telecomunicacions	A	
Espais lliures	Aparcament de vehicles	A	
	Estacions de servei	A	
	Espai lliure públic	A	
	Espai lliure privat	A	

Art. 159. Colònia de Sant Pere Intensiva (CO-INT)

1. Definició i àmbit

S'anomena *Colònia de Sant Pere Intensiva* a l'àrea del nucli originari de la Colònia de Sant Pere.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

2. Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació d'illetes generalment tancades en edificació continua, amb façanes coincidint amb les alineacions de vies públiques.

3. Façana marítima

En els plànols d'ordenació corresponent queden grafiats els trams de façana marítima de tractament homogeni, de conformitat amb allò que estableixen la Disposició Transitòria Tercera de la Llei de Costes i la Norma 51 del PTM. Aquests trams seran objecte d'una regulació específica que vendrà determinada en el corresponent planejament derivat, en aquest cas un estudi de detall.

A l'àmbit d'aquests trams de façana marítima, no es podran concedir llicències d'obra d'edificació de nova construcció, ampliació o consolidació d'edificis existents quan la parcel·la en qüestió estigui afectada per la servitud de protecció de costes.

4. Condicions dels solars

Paràmetres de parcel·lació

Paràmetres		Observacions
Superfície mínima		200 m ²
	façana	7 m

Dimensió mínima de parcel·la	profunditat	20 m	S'exceptuen d'aquests paràmetres les parcel·les escripturades en document públic abans del 12 de novembre de 1992.
Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les		16 m	Per agrupacions de parcel·les amb data posterior a l'aprovació provisional d'aquesta normativa.

5. Condicions de l'edificació

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres		Observacions	
Tipologia edificatòria		continua	
Superfície màxima d'ocupació		70% 80% en cantonades	Les plantes soterrani destinades a aparcament de vehicles podran ocupar la totalitat de la parcel·la. En planta baixa s'admet, a més, un 5% d'ocupació per a edificació auxiliar.
Profunditat màxima edificable	sobre terreny	20 m	
	sota terreny	1,40 m ² /m ²	
	superfície màxima per edifici	0,70 m ² /m ²	Si es destina a aparcament: 1,00 m ² /m ² .
Altura	reguladora	7 m	
	total	9 m	
	número plantes	PB+1PP 2 plantes	
Distància mínima	a front	0 m	
	a laterals	0 m	
	a fons	5 m	No és obligatori en els casos en que impedeix la ocupació màxima permesa.
	entre edificis	3 m	Entre edificació principal i edificació auxiliar. Veure art. 33.
Superfície mínima permeable		10%	
Superfície mínima enjardinada		--	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/100 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.
	turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos	Veure article 150.

6. Regulació d'usos

Condicions d'usos

Usos		Admès Prohibit	Observacions
Residencial	Habitatge unifamiliar	A	
	Habitatge plurifamiliar	A	1 habitatge cada 100 m ² de solar.
Sector secundari	Indústria	P	Només s'admeten la primera i segona categoria.
	Magatzem	P	Només s'admet fins a 150 m ² útils.
Sector terciari	Comercial	A	
	Oficines i serveis	A	
	Allotjament turístic	P	
	Restauració	A	
	Sociocultural	A	
Equipament comunitari	Docent	A	
	Assistència social	A	
	Administratiu-institucional	A	

	Esportiu	A	
	Seguretat	A	
	Sanitari	A	
	Recreatiu i espectacles	A	No s'admet l'ús de discoteques.
	Funerari	P	
	Proveïment	A	
	Xarxa viària	A	
Comunicacions i infraestructures	Instal·lacions i serveis	P	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	A	
	Comunicacions i telecomunicacions	A	
	Aparcament de vehicles	A	No s'admet l'aparcament d'autobusos o camions.
Espais lliures	Estacions de servei	P	
	Espai lliure públic	A	
	Espai lliure privat	A	

Art. 160. Montferrutx Extensiva 1 (MO-EXT-1)

1. Definició i àmbit

S'anomena *Montferrutx Extensiva 1* a la part de la Urbanització Montferrutx amb connexió amb el nucli de la Colònia de Sant Pere, actualment consolidada quasi en la seva totalitat per l'edificació.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

2. Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació segons regulació de parcel·la, amb edificació aïllada.

3. Condicions dels solars

Paràmetres de parcel·lació

Paràmetres	Observacions		
Superfície mínima	400 m ²	S'exceptuen d'aquests paràmetres les parcel·les escripturades en document públic abans del 12 de novembre de 1992.	
Dimensió mínima de parcel·la	façana		15 m
	profunditat		20 m
Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les	--		

4. Condicions de l'edificació

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres	Observacions	
Tipologia edificatòria	aïllada	
Superfície màxima d'ocupació	30%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,6 m ² /m ²
	sota terreny	0,3 m ² /m ²
	superfície màxima per edifici	500 m ²
Altura	reguladora	6 m
	total	8 m
	número plantes	PB+1PP 2 plantes
Distància mínima	a front	3 m
	a laterals	3 m
	a fons	3 m
	entre edificis	6 m
Superfície mínima permeable	50%	Veure art. 33.

Superfície mínima enjardinada		30%	El 60% de la superfície permeable ha de ser enjardinada.
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/400 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.
	turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos	

5. Regulació d'usos

Condicions d'usos

Usos		Admès Prohibit	Observacions
Residencial	Habitatge unifamiliar	A	
	Habitatge plurifamiliar	A	1 habitatge cada 400 m ² de solar.
Sector secundari	Indústria	P	
	Magatzem	P	
Sector terciari	Comercial	A	
	Oficines i serveis	A	
	Allotjament turístic	P	
	Restauració	A	
	Sociocultural	A	
Equipament comunitari	Docent	A	
	Assistència social	A	
	Administratiu-institucional	A	
	Esportiu	A	
	Seguretat	A	
	Sanitari	A	
	Recreatiu i espectacles	A	No s'admet l'ús de discoteques.
	Funerari	P	
	Proveïment	A	
	Xarxa viària	A	
	Instal·lacions i serveis	P	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	A	
	Comunicacions i telecomunicacions	A	
	Aparcament de vehicles	A	No s'admet l'aparcament d'autobusos o camions.
Espais lliures	Estacions de servei	P	
	Espai lliure públic	A	
	Espai lliure privat	A	

Art. 161. Montferrutx Extensiva 2 (MO-EXT-2)

1. Definició i àmbit

S'anomena *Montferrutx Extensiva 2* a la major part de la Urbanització Montferrutx, situada a segona línia de la façana marítima.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

2. Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació segons regulació de parcel·la, amb edificació aïllada.

3. Condicions dels solars

Paràmetres de parcel·lació

Paràmetres		Observacions	
Superfície mínima	400 m ²	S'exceptuen d'aquests paràmetres les parcel·les escripturades en document públic abans del 12 de novembre de 1992.	
Dimensió mínima de parcel·la	façana		15 m
	profunditat		20 m
Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les	--		

4. Condicions de l'edificació

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres	Observacions	
Tipologia edificatòria	aïllada	
Superfície màxima d'ocupació	30%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,6 m ² /m ²
	sota terreny	0,3 m ² /m ²
	superfície màxima per edifici	500 m ²
Altura	reguladora	6 m
	total	8 m
	número plantes	PB+1PP 2 plantes
Distància mínima	a front	3 m
	a laterals	3 m
	a fons	3 m
	entre edificis	6 m
Superfície mínima permeable	50%	
Superfície mínima enjardinada	30%	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/400 m ² de solar
	turístic	--
Número mínim de places d'aparcament privat	1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos	

5. Regulació d'usos

Condicions d'usos

Usos		Admès	Prohibit	Observacions
Residencial	Habitatge unifamiliar	A		
	Habitatge plurifamiliar	A		1 habitatge cada 400 m ² de solar.
Sector secundari	Indústria	P		
	Magatzem	P		
Sector terciari	Comercial	P		
	Oficines i serveis	P		
	Allotjament turístic	P		
	Restauració	P		
	Sociocultural	P		
Equipament comunitari	Docent	P		
	Assistència social	P		
	Administratiu-institucional	P		
	Esportiu	P		
	Seguretat	P		
	Sanitari	P		

	Recreatiu i espectacles	P	
	Funerari	P	
	Proveïment	P	
Comunicacions i infraestructures	Xarxa viària	A	
	Instal·lacions i serveis	P	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	P	
	Comunicacions i telecomunicacions	A	
	Aparcament de vehicles	A	No s'admet l'aparcament d'autobusos o camions.
Espais lliures	Estacions de servei	P	
	Espai lliure públic	A	
	Espai lliure privat	A	

Art. 162. Montferrutx Extensiva 3 (MO-EXT-3)

1. Definició i àmbit

S'anomena *Montferrutx Extensiva 3* a la part de la Urbanització Montferrutx situada a primera línia de la façana marítima.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

2. Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació segons regulació de parcel·la, amb edificació aïllada.

3. Condicions dels solars

Paràmetres de parcel·lació

Paràmetres	Observacions		
Superfície mínima	800 m ²	S'exceptuen d'aquests paràmetres les parcel·les escripturades en document públic abans del 12 de novembre de 1992.	
Dimensió mínima de parcel·la	façana		15 m
	profunditat		20 m
Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les	--		

4. Condicions de l'edificació

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres	Observacions	
Tipologia edificatòria	aïllada	
Superfície màxima d'ocupació	40%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,4 m ² /m ²
	sota terreny	0,4 m ² /m ²
	superfície màxima per edifici	500 m ²
Altura	reguladora	6 m
	total	8 m
	número plantes	PB+1PP 2 plantes
Distància mínima	a front	3 m
	a laterals	3 m
	a fons	3 m
	entre edificis	6 m
Superfície mínima permeable	40%	Veure art. 33. La meitat de la superfície permeable ha de ser enjardinada.
Superfície mínima enjardinada	20%	

Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/800 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.
	turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos	

5. Regulació d'usos

Condicions d'usos

Usos		Admès Prohibit	Observacions
Residencial	Habitatge unifamiliar	A	
	Habitatge plurifamiliar	A	1 habitatge cada 400 m ² de solar.
Sector secundari	Indústria	P	
	Magatzem	P	
Sector terciari	Comercial	P	
	Oficines i serveis	P	
	Allotjament turístic	P	
	Restauració	P	
	Sociocultural	A	
Equipament comunitari	Docent	A	
	Assistència social	A	
	Administratiu-institucional	A	
	Esportiu	A	
	Seguretat	A	
	Sanitari	A	
	Recreatiu i espectacles	A	No s'admet l'ús de discoteques.
	Funerari	P	
	Proveïment	P	
	Xarxa viària	A	
	Instal·lacions i serveis	P	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	P	
	Comunicacions i telecomunicacions	A	
	Aparcament de vehicles	A	No s'admet l'aparcament d'autobusos o camions.
	Estacions de servei	P	
Espai lliure públic	A		
Espai lliure privat	A		

Art. 163. Montferrutx Extensiva 4 (MO-EXT-4)

1. Definició i àmbit

S'anomena *Montferrutx Extensiva 4* a la part de la Urbanització de Cas Frare, situada al sud del sector de Montferrutx. Si bé no forma part de l'antic Pla Parcial de Montferrutx, dona continuïtat a la trama urbana d'aquest sector.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

2. Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació segons regulació de parcel·la, amb edificació aïllada.

3. Condicions dels solars

Paràmetres de parcel·lació

Paràmetres		Observacions
Superfície mínima	200 m ²	
Dimensió mínima de parcel·la	façana	10 m
	profunditat	20 m
Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les	--	

4. Condicions de l'edificació

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres		Observacions
Tipologia edificatòria	aïllada	
Superfície màxima d'ocupació	50%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,8 m ² /m ²
	sota terreny	0,5 m ² /m ²
	superfície màxima per edifici	500 m ²
Altura	reguladora	6 m
	total	8 m
	número plantes	PB+1PP 2 plantes
Distància mínima	a front	3 m
	a laterals	3 m
	a fons	3 m
	entre edificis	6 m
Superfície mínima permeable	50%	Veure art. 33. El 60% de la superfície permeable ha de ser enjardinada.
Superfície mínima enjardinada	30%	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/200 m ² de solar
	turístic	--
Número mínim de places d'aparcament privat	1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos	

5. Regulació d'usos

Condicions d'usos

	Usos	Admès Prohibit	Observacions
Residencial	Habitatge unifamiliar	A	
	Habitatge plurifamiliar	A	1 habitatge cada 200 m ² de solar.
Sector secundari	Indústria	P	Només s'admet la primera categoria.
	Magatzem	P	
Sector terciari	Comercial	A	
	Oficines i serveis	P	
	Allotjament turístic	P	
	Restauració	P	
	Sociocultural	A	
Equipament comunitari	Docent	P	
	Assistència social	P	
	Administratiu-institucional	P	
	Esportiu	A	
	Seguretat	P	
	Sanitari	P	

Comunicacions i infraestructures	Recreatiu i espectacles	A	No s'admet l'ús de discoteques.
	Funerari	P	
	Proveïment	P	
	Xarxa viària	A	
Espais lliures	Instal·lacions i serveis	P	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	P	
	Comunicacions i telecomunicacions	A	
	Aparcament de vehicles	A	No s'admet l'aparcament d'autobusos o camions.
	Estacions de servei	P	
	Espai lliure públic	A	
	Espai lliure privat	A	

Art. 164. S'Estanyol Intensiva (ES-INT)

1. Definició i àmbit

S'anomena *S'Estanyol Intensiva* a part de la zona que es coneix com a Urbanització s'Estanyol i que presenta tipologia entre mitgeres amb la façana paral·lela i reculada de la via pública.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

2. Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació segons alineació de vial, amb edificació continua entremitgeres, reculada de la via pública.

3. Condicions dels solars

Paràmetres de parcel·lació

Paràmetres	Observacions		
Superfície mínima	200 m ²	S'exceptuen d'aquests paràmetres les parcel·les escripturades en document públic abans del 12 de novembre de 1992.	
Dimensió mínima de parcel·la	façana		12 m
	profunditat		12 m
Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les	--		

4. Condicions de l'edificació

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres	Observacions	
Tipologia edificatòria	continua	
Superfície màxima d'ocupació	40%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,8 m ² /m ²
	sota terreny	0,4 m ² /m ²
	superfície màxima per edifici	500 m ²
Altura	reguladora	6 m
	total	8 m
	número plantes	PB+1PP 2 plantes
Distància mínima	a front	3 m
	a laterals	0 m
	a fons	--
	entre edificis	3 m
Superfície mínima permeable	30%	
Superfície mínima enjardinada	10%	
		Entre edificació principal i edificació auxiliar. Veure art. 33.

				Un terç de la superfície permeable ha de ser enjardinada.
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/200 m ² de solar		Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.
	turístic	--		
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge		
		1/100 m ² útils o fracció per altres usos		

5. Regulació d'usos

Condicions d'usos

Usos		Admès	Prohibit	Observacions	
Residencial	Habitatge unifamiliar	A			
	Habitatge plurifamiliar	A		1 habitatge cada 200 m ² de solar.	
Sector secundari	Indústria	P			
	Magatzem	P			
Sector terciari	Comercial	P			
	Oficines i serveis	P			
	Allotjament turístic	P			
	Restauració	P			
	Sociocultural	P			
Equipament comunitari	Docent	P			
	Assistència social	P			
	Administratiu-institucional	P			
	Esportiu	P			
	Seguretat	P			
	Sanitari	P			
	Recreatiu i espectacles	P			
	Funerari	P			
	Proveïment	P			
	Xarxa viària	A			
	Instal·lacions i serveis	P		Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.	
	Comunicacions i infraestructures	Transports	P		
		Comunicacions i telecomunicacions	A		
Aparcament de vehicles		A		No s'admet l'aparcament d'autobusos o camions.	
Espais lliures	Estacions de servei	P			
	Espai lliure públic	A			
	Espai lliure privat	A			

Art. 165. S'Estanyol Extensiva 1 (ES-EXT-1)

1. Definició i àmbit

S'anomena *S'Estanyol Extensiva 1* a la part de la zona de la Urbanització s'Estanyol que presenta tipologia d'edificació aïllada i gran part de la Urbanització Estrella de Mar.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

2. Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació segons regulació de parcel·la, amb edificació aïllada.

3. Condicions dels solars

Paràmetres de parcel·lació

Paràmetres		Observacions		
Superfície mínima	400 m ²	S'exceptuen d'aquests paràmetres les parcel·les escripturades en document públic abans del 12 de novembre de 1992.		
Dimensió mínima de parcel·la	façana			12 m
	profunditat			24 m
Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les	--			

4. Condicions de l'edificació

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres	Observacions		
Tipologia edificatòria	aïllada		
Superfície màxima d'ocupació	30%		
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,6 m ² /m ²	
	sota terreny	0,3 m ² /m ²	
	superfície màxima per edifici	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantes	PB+1PP 2 plantes	
Distància mínima	a front	6 m	3 m en solars afectats per la zona de servitud de protecció de la Llei de costes.
	a laterals	3 m	
	a fons	3 m	
	entre edificis	6 m	
Superfície mínima permeable	50%		
Superfície mínima enjardinada	30%		
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/400 m ² de solar	Veure art. 33. El 60% de la superfície permeable ha de ser enjardinada. Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.
	turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat	1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos		

5. Regulació d'usos

Condicions d'usos

Usos		Admès Prohibit	Observacions
Residencial	Habitatge unifamiliar	A	
	Habitatge plurifamiliar	A	1 habitatge cada 400 m ² de solar.
Sector secundari	Indústria	P	
	Magatzem	P	
Sector terciari	Comercial	P	Només s'admet en planta baixa.
	Oficines i serveis	P	
	Allotjament turístic	P	
	Restauració	P	
	Sociocultural	P	
Equipament comunitari	Docent	P	
	Assistència social	P	
	Administratiu-institucional	P	
	Esportiu	P	

	Seguretat	P	
	Sanitari	P	
	Recreatiu i espectacles	P	
	Funerari	P	
	Proveïment	P	
Comunicacions i infraestructures	Xarxa viària	A	
	Instal·lacions i serveis	P	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	P	
	Comunicacions i telecomunicacions	A	
Espais lliures	Aparcament de vehicles	A	No s'admet l'aparcament d'autobusos o camions.
	Estacions de servei	P	
	Espai lliure públic	A	
	Espai lliure privat	A	

Art. 166. S'Estanyol Extensiva 2 (ES-EXT-2)

1. Definició i àmbit

S'anomena *S'Estanyol Extensiva 2* a una parcel·la de la Urbanització Estrella de Mar amb façana a la carretera de la Colònia de Sant Pere a S'Estanyol.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

2. Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació segons regulació de parcel·la, amb edificació aïllada.

3. Condicions dels solars

Paràmetres de parcel·lació

Paràmetres	Observacions		
Superfície mínima	400 m ²	S'exceptuen d'aquests paràmetres les parcel·les escripturades en document públic abans del 12 de novembre de 1992.	
Dimensió mínima de parcel·la	façana		12 m
	profunditat		24 m
Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les	--		

4. Condicions de l'edificació

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres	Observacions	
Tipologia edificatòria	aïllada	
Superfície màxima d'ocupació	30%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,6 m ² /m ²
	sota terreny	0,3 m ² /m ²
	superfície màxima per edifici	500 m ²
Altura	reguladora	6 m
	total	8 m
	número plantes	PB+1PP 2 plantes
Distància mínima	a front	6 m
	a laterals	3 m
	a fons	3 m
	entre edificis	6 m
Superfície mínima permeable	50%	Veure art. 33.
Superfície mínima enjardinada	30%	

				El 60% de la superfície permeable ha de ser enjardinada.
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/300 m ² de solar		Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.
	turístic	--		
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos		

5. Regulació d'usos

Condicions d'usos

Usos		Admès	Prohibit	Observacions
Residencial	Habitatge unifamiliar	A		
	Habitatge plurifamiliar	A		1 habitatge cada 300 m ² de solar.
Sector secundari	Indústria	P		
	Magatzem	P		
Sector terciari	Comercial	A		És obligatori reservar en planta baixa un 10% de la superfície total edificable per a l'ús comercial o sociocultural.
	Oficines i serveis	P		
	Allotjament turístic	P		
	Restauració	P		
Equipament comunitari	Sociocultural	A		És obligatori reservar en planta baixa un 10% de la superfície total edificable per a l'ús comercial o sociocultural.
	Docent	P		
	Assistència social	P		
	Administratiu-institucional	P		
	Esportiu	P		
	Seguretat	P		
	Sanitari	P		
	Recreatiu i espectacles	P		
	Funerari	P		
	Proveïment	P		
	Xarxa viària	A		
	Instal·lacions i serveis	P		Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	A		
	Comunicacions i telecomunicacions	A		
	Aparcament de vehicles	A		No s'admet l'aparcament d'autobusos o camions.
Espais lliures	Estacions de servei	P		
	Espai lliure públic	A		
	Espai lliure privat	A		

Art. 167. S'Estanyol Turística (ES-TUR)

1. Definició i àmbit

S'anomena *S'Estanyol Turística* a la part de la Urbanització S'Estanyol situada a primera línia i destinada a instal·lacions turístiques.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

2. Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació segons regulació de parcel·la, amb edificació aïllada.

3. Condicions dels solars per a futurs establiments d'allotjament turístic

Paràmetres de parcel·lació

Paràmetres		Observacions	
Superfície mínima	2.000 m ²	Per a futurs establiments d'allotjament turístic la parcel·la mínima serà de 14.000 m ² .	
Dimensió mínima de parcel·la	façana		25 m
	profunditat		50 m
Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les	--		

4. Condicions de l'edificació per a futurs establiments d'allotjament turístic

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres	Observacions	
Tipologia edificatòria	aïllada	
Superfície màxima d'ocupació	30%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,6 m ² /m ²
	sota terreny	0,3 m ² /m ²
	Volum màxim per edifici	20.000 m ³
Longitud de façana màxima	La planta de cada edifici s'ha de poder inscriure en un cercle de 60 m. de diàmetre	
Altura	reguladora	6 m
	total	8 m
	número plantes	PB+1PP 2 plantes
	a front	3 m
Distància mínima	a laterals	3 m
	a fons	3 m
	entre edificis	6 m
Superfície mínima de mirall d'aigua de les piscines	1 m ² / plaça turística	
Volum mínim de les piscines	1,2 m ³ / m ² de mirall d'aigua projectat	
Superfície mínima de terrassa solàrium	3 m ² / plaça turística	
Superfície mínima de parcel·la destinada a equipament esportiu d'ús privat	8 m ² / plaça turística	
Superfície mínima permeable	50%	
Superfície mínima enjardinada	30%	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	--
	turístic	1 plaça / 70 m ² de solar
Superfície mínima d'aparcament privat	3 m ² / plaça turística	
	La superfície sempre ha de superar els 50 m ² .	
	Veure art. 33. El 60% de la superfície permeable ha de ser enjardinada.	

5. Regulació d'usos

Condicions d'usos

Usos		Admès Prohibit	Observacions
Residencial	Habitatge unifamiliar	P	Només s'admet annex a l'ús principal.
	Habitatge plurifamiliar	P	
Sector secundari	Indústria	P	
	Magatzem	P	
Sector terciari	Comercial	P	Només s'admet annex a l'ús principal.
	Oficines i serveis	P	Només s'admet annex a l'ús principal.

	Allotjament turístic	A*	1 plaça per cada 70 m ² de solar.
Equipament comunitari	Restauració	P	Només s'admet annex a l'ús principal.
	Sociocultural	P	
	Docent	P	
	Assistència social	P	
	Administratiu-institucional	P	
	Esportiu	P	Només s'admet annex a l'ús principal.
	Seguretat	P	
	Sanitari	P	
	Recreatiu i espectacles	P	Només s'admet annex a l'ús principal.
	Funerari	P	
	Proveïment	P	
	Xarxa viària	A	
	Instal·lacions i serveis	P	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	P	
Comunicacions i telecomunicacions	A		
Espais lliures	Aparcament de vehicles	A	No s'admet l'aparcament d'autobusos o camions.
	Estacions de servei	P	
	Espai lliure públic	A	
	Espai lliure privat	A	

*Categoria mínima dels establiments: hotels 4 estrelles, apartaments turístics 3 claus, ciutats de vacances 3 estrelles, càmpings 1a categoria.

Art. 168. San Pedro Extensiva 1 (SP-EXT-1)

1. Definició i àmbit

S'anomena *San Pedro Extensiva 1* a part de la zona que es coneix com a Urbanització San Pedro i que suposa la major part del sector.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

2. Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació segons regulació de parcel·la, amb edificació aïllada.

3. Condicions dels solars

Paràmetres de parcel·lació

Paràmetres	Observacions		
Superfície mínima	800 m ²	S'exceptuen d'aquests paràmetres les parcel·les escripturades en document públic abans del 12 de novembre de 1992.	
Dimensió mínima de parcel·la	façana		15 m
	profunditat		20 m
Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les	--		

4. Condicions de l'edificació

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres	Observacions	
Tipologia edificatòria	aïllada	
Superfície màxima d'ocupació	30%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,6 m ² /m ²
	sota terreny	0,3 m ² /m ²

	superfície màxima per edifici	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantes	PB+1PP 2 plantes	
Distància mínima	a front	5 m	3 m en solars afectats per la zona de servitud de protecció de la Llei de costes.
	a laterals	3 m	
	a fons	3 m	
	entre edificis	6 m	
Superfície mínima permeable		50%	Veure art. 33.
Superfície mínima enjardinada		30%	El 60% de la superfície permeable ha de ser enjardinada.
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/800 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.
	turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge	
		1/100 m ² útils o fracció per altres usos	

5. Regulació d'usos

Condicions d'usos

		Usos	Admès Prohibit	Observacions
Residencial	Habitatge unifamiliar	A		
	Habitatge plurifamiliar	A		1 habitatge cada 800 m ² de solar.
Sector secundari	Indústria	P		
	Magatzem	P		
Sector terciari	Comercial	P		
	Oficines i serveis	P		
	Allotjament turístic	P		
	Restauració	P		
	Sociocultural	P		
Equipament comunitari	Docent	P		
	Assistència social	P		
	Administratiu-institucional	P		
	Esportiu	P		
	Seguretat	P		
	Sanitari	P		
	Recreatiu i espectacles	P		
	Funerari	P		
	Proveïment	P		
	Xarxa viària	A		
	Instal·lacions i serveis	P		Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
Comunicacions i infraestructures	Transports	P		
	Comunicacions i telecomunicacions	A		
	Aparcament de vehicles	A		No s'admet l'aparcament d'autobusos o camions.
Espais lliures	Estacions de servei	P		
	Espai lliure públic	A		
	Espai lliure privat	A		

Art. 169. San Pedro Extensiva 2 (SP-EXT-2)

1. Definició i àmbit

S'anomena *San Pedro Extensiva 2* a la part sud de la Urbanització San Pedro, situada al peu de la Serra Artana. El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

2. Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació segons regulació de parcel·la, amb edificació aïllada.

3. Condicions dels solars

Paràmetres de parcel·lació

Paràmetres		Observacions	
Superfície mínima	1.000 m ²	S'exceptuen d'aquests paràmetres les parcel·les escripturades en document públic abans del 12 de novembre de 1992.	
Dimensió mínima de parcel·la	façana		20 m
	profunditat		30 m
Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les	--		

4. Condicions de l'edificació

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres		Observacions
Tipologia edificatòria	aïllada	
Superfície màxima d'ocupació	25%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,5 m ² /m ²
	sota terreny	0,25 m ² /m ²
	superfície màxima per edifici	500 m ²
Altura	reguladora	6 m
	total	8 m
	número plantes	PB+1PP 2 plantes
Distància mínima	a front	8 m
	a laterals	4 m
	a fons	4 m
	entre edificis	8 m
Superfície mínima permeable	50%	Veure art. 33. El 60% de la superfície permeable ha de ser enjardinada.
Superfície mínima enjardinada	30%	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/1.000 m ² de solar
	turístic	--
Número mínim de places d'aparcament privat	1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.

5. Regulació d'usos

Condicions d'usos

Usos		Admès Prohibit	Observacions
Residencial	Habitatge unifamiliar	A	
	Habitatge plurifamiliar	A	1 habitatge cada 1.000 m ² de solar.
Sector secundari	Indústria	P	
	Magatzem	P	
Sector terciari	Comercial	P	

	Oficines i serveis	P		
	Allotjament turístic	P		
	Restauració	P		
Equipament comunitari	Sociocultural	P		
	Docent	P		
	Assistència social	P		
	Administratiu-institucional	P		
	Esportiu	P		
	Seguretat	P		
	Sanitari	P		
	Recreatiu i espectacles	P		
	Funerari	P		
	Proveïment	P		
	Xarxa viària	A		
	Instal·lacions i serveis	P	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.	
	Comunicacions i infraestructures	Transports	P	
Comunicacions i telecomunicacions		A		
Aparcament de vehicles		A	No s'admet l'aparcament d'autobusos o camions.	
Estacions de servei		P		
Espai lliure públic		A		
Espai lliure privat		A		
Espais lliures				

Art. 170. San Pedro Extensiva 3 (SP-EXT-3)

1. Definició i àmbit

S'anomena *San Pedro Extensiva 3* a part de la zona que es coneix com a Urbanització San Pedro.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

2. Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació segons regulació de parcel·la, amb edificació aïllada.

3. Condicions dels solars

Paràmetres de parcel·lació

Paràmetres		Observacions	
Superfície mínima	2.000 m ²	S'exceptuen d'aquests paràmetres les parcel·les escripturades en document públic abans del 12 de novembre de 1992.	
Dimensió mínima de parcel·la	façana		25 m
	profunditat		40 m
Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les	--		

4. Condicions de l'edificació

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres		Observacions
Tipologia edificatòria	aïllada	
Superfície màxima d'ocupació	30%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,6 m ² /m ²
	sota terreny	0,3 m ² /m ²
	superfície màxima per edifici	500 m ²
Altura	reguladora	6 m
	total	8 m

	número plantes	PB+1PP 2 plantes	
Distància mínima	a front	10 m	
	a laterals	5 m	
	a fons	5 m	
	entre edificis	10 m	
Superfície mínima permeable		60%	Veure art. 33. <i>La meitat de la superfície permeable ha de ser enjardinada.</i>
Superfície mínima enjardinada		30%	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/300 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.
	turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos	

5. Regulació d'usos

Condicions d'usos

	Usos	Admès Prohibit	Observacions
Residencial	Habitatge unifamiliar	A	
	Habitatge plurifamiliar	A	1 habitatge cada 300 m ² de solar.
Sector secundari	Indústria	P	
	Magatzem	P	
Sector terciari	Comercial	A	
	Oficines i serveis	A	
	Allotjament turístic	P	
	Restauració	A	
	Sociocultural	P	
Equipament comunitari	Docent	P	
	Assistència social	P	
	Administratiu-institucional	P	
	Esportiu	A	
	Seguretat	P	
	Sanitari	P	
	Recreatiu i espectacles	P	
	Funerari	P	
	Proveïment	A	
	Xarxa viària	A	
Comunicacions i infraestructures	Instal·lacions i serveis	P	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	A	
	Comunicacions i telecomunicacions	A	
	Aparcament de vehicles	A	No s'admet l'aparcament d'autobusos o camions.
	Estacions de servei	P	
Espais lliures	Espai lliure públic	A	
	Espai lliure privat	A	

Art. 171. San Pedro Extensiva 4 (SP-EXT-4)

1. Definició i àmbit

S'anomena *San Pedro Extensiva 4* a la illeta situada al centre de la Urbanització San Pedro.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

2. Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació segons regulació de parcel·la, amb edificació aïllada.

3. Condicions dels solars

Paràmetres de parcel·lació

Paràmetres		Observacions		
Superfície mínima	800 m ²	S'exceptuen d'aquests paràmetres les parcel·les escripturades en document públic abans del 12 de novembre de 1992.		
Dimensió mínima de parcel·la	façana			15 m
	profunditat			20 m
Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les	--			

4. Condicions de l'edificació

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres		Observacions	
Tipologia edificatòria	aïllada		
Superfície màxima d'ocupació	50%		
Edificabilitat màxima	sobre terreny	1 m ² /m ²	
	sota terreny	0,5 m ² /m ²	
	superfície màxima per edifici	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantes	PB+1PP 2 plantes	
Distància mínima	a front	5 m	
	a laterals	3 m	
	a fons	3 m	
	entre edificis	6 m	
Superfície mínima permeable	30%	Veure art. 33.	
Superfície mínima enjardinada	30%	Tota la superfície permeable ha de ser enjardinada.	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/300 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.
	turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat	1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos		

5. Regulació d'usos

Condicions d'usos

Usos		Admès	Prohibit	Observacions
Residencial	Habitatge unifamiliar	A		
	Habitatge plurifamiliar	A		1 habitatge cada 300 m ² de solar.
Sector secundari	Indústria	P		
	Magatzem	P		
Sector terciari	Comercial	A		
	Oficines i serveis	A		
	Allotjament turístic	P		
	Restauració	A		
	Sociocultural	P		
Equipament comunitari	Docent	P		
	Assistència social	P		

	Administratiu-institucional	P	
	Esportiu	A	
	Seguretat	P	
	Sanitari	P	
	Recreatiu i espectacles	P	
	Funerari	P	
	Proveïment	A	
	Xarxa viària	A	
Comunicacions i infraestructures	Instal·lacions i serveis	P	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	A	
	Comunicacions i telecomunicacions	A	
	Aparcament de vehicles	A	No s'admet l'aparcament d'autobusos o camions.
	Estacions de servei	P	
Espais lliures	Espai lliure públic	A	
	Espai lliure privat	A	

Art. 172. Betlem Extensiva 1 (BE-EXT-1)

1. Definició i àmbit

S'anomena *Betlem Extensiva 1* a una part de la zona que es coneix com a Urbanització Betlem.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

2. Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació segons regulació de parcel·la, amb edificació aïllada.

3. Condicions dels solars

Paràmetres de parcel·lació

Paràmetres		Observacions	
Superfície mínima	800 m ²	S'exceptuen d'aquests paràmetres les parcel·les escripturades en document públic abans del 12 de novembre de 1992.	
Dimensió mínima de parcel·la	façana		15 m
	profunditat		20 m
Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les	--		

4. Condicions de l'edificació

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres	Observacions	
Tipologia edificatòria	aïllada	
Superfície màxima d'ocupació	30%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,6 m ² /m ²
	sota terreny	0,3 m ² /m ²
	superfície màxima per edifici	500 m ²
Altura	reguladora	6 m
	total	8 m
	número plantes	PB+1PP 2 plantes
Distància mínima	a front	5 m
	a laterals	3 m
	a fons	5 m
	entre edificis	6 m

Superfície mínima permeable	50%	Veure art. 33.
Superfície mínima enjardinada	30%	El 60% de la superfície permeable ha de ser enjardinada.
Índex d'intensitat d'ús	residencial	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.
	turístic	
Número mínim de places d'aparcament privat	--	
	1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos	

5. Regulació d'usos

Condicions d'usos

Usos	Admès Prohibit	Observacions
Residencial	A	
	A	1 habitatge cada 800 m ² de solar.
Sector secundari	P	
	P	
Sector terciari	P	
	P	
	P	
	P	
	P	
	P	
Equipament comunitari	P	
	P	
	P	
	P	
	P	
	P	
	P	
	P	
	P	
	P	
	P	
	P	
	P	
	P	
	P	
Comunicacions i infraestructures	A	
	P	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	P	
	A	
	A	No s'admet l'aparcament d'autobusos o camions.
Espais lliures	P	
	A	
	A	

Art. 173. Betlem Extensiva 2 (BE-EXT-2)

1. Definició i àmbit

S'anomena *Betlem Extensiva 2* a una part de la zona que es coneix com a Urbanització Betlem.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

2. Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació segons regulació de parcel·la, amb edificació aïllada.

3. Condicions dels solars

Paràmetres de parcel·lació

Paràmetres		Observacions	
Superfície mínima	1.000 m ²	S'exceptuen d'aquests paràmetres les parcel·les escripturades en document públic abans del 12 de novembre de 1992.	
Dimensió mínima de parcel·la	façana		20 m
	profunditat		30 m
Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les	--		

4. Condicions de l'edificació

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres	Observacions	
Tipologia edificatòria	aïllada	
Superfície màxima d'ocupació	25%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,5 m ² /m ²
	sota terreny	0,25 m ² /m ²
	superfície màxima per edifici	500 m ²
Altura	reguladora	6 m
	total	8 m
	número plantes	PB+1PP 2 plantes
Distància mínima	a front	6 m
	a laterals	3 m
	a fons	3 m
	entre edificis	6 m
Superfície mínima permeable	50%	
Superfície mínima enjardinada	30%	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/1.000 m ² de solar
	turístic	--
Número mínim de places d'aparcament privat	1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos	

5. Regulació d'usos

Condicions d'usos

Usos		Admès	Prohibit	Observacions
Residencial	Habitatge unifamiliar	A		
	Habitatge plurifamiliar	A		1 habitatge cada 1.000 m ² de solar.
Sector secundari	Indústria	P		
	Magatzem	P		
Sector terciari	Comercial	P		
	Oficines i serveis	P		
	Allotjament turístic	P		
	Restauració	P		
	Sociocultural	P		
Equipament comunitari	Docent	P		
	Assistència social	P		
	Administratiu-institucional	P		
	Esportiu	P		
	Seguretat	P		
	Sanitari	P		

	Recreatiu i espectacles	P
	Funerari	P
	Proveïment	P
Comunicacions i infraestructures	Xarxa viària	A
	Instal·lacions i serveis	P
	Transports	P
	Comunicacions i telecomunicacions	A
	Aparcament de vehicles	A
Espais lliures	Estacions de servei	P
	Espai lliure públic	A
	Espai lliure privat	A

Art. 174. Betlem Extensiva 3 (BE-EXT-3)

1. Definició i àmbit

S'anomena *Betlem Extensiva 3* a la part de la Urbanització Betlem que correspon a la primera línia de mar.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

2. Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació segons regulació de parcel·la, amb edificació aïllada.

3. Condicions dels solars

Paràmetres de parcel·lació

Paràmetres	Observacions	
Superfície mínima	2.000 m ²	
Dimensió mínima de parcel·la	façana	25 m
	profunditat	40 m
Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les	--	

4. Condicions de l'edificació

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres	Observacions	
Tipologia edificatòria	aïllada	
Superfície màxima d'ocupació	20%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,4 m ² /m ²
	sota terreny	0,2 m ² /m ²
	superfície màxima per edifici	500 m ²
Altura	reguladora	6 m
	total	8 m
	número plantes	PB+1PP 2 plantes
Distància mínima	a front	6 m
	a laterals	3 m
	a fons	3 m
	entre edificis	6 m
Superfície mínima permeable	60%	
Superfície mínima enjardinada	30%	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/500 m ² de solar
		Veure art. 33. La meitat de la superfície permeable ha de ser enjardinada. Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.

	turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos	

5. Regulació d'usos

Condicions d'usos

Usos		Admès Prohibit	Observacions
Residencial	Habitatge unifamiliar	A	
	Habitatge plurifamiliar	A	1 habitatge cada 500 m ² de solar.
Sector secundari	Indústria	P	
	Magatzem	P	
Sector terciari	Comercial	P	
	Oficines i serveis	P	
	Allotjament turístic	P	
	Restauració	P	
	Sociocultural	P	
	Docent	P	
Equipament comunitari	Assistència social	P	
	Administratiu-institucional	P	
	Esportiu	P	
	Seguretat	P	
	Sanitari	P	
	Recreatiu i espectacles	P	
	Funerari	P	
	Proveïment	P	
	Xarxa viària	A	
	Instal·lacions i serveis	P	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	P	
Comunicacions i infraestructures	Comunicacions i telecomunicacions	A	
	Aparcament de vehicles	A	No s'admet l'aparcament d'autobusos o camions.
Espais lliures	Estacions de servei	P	
	Espai lliure públic	A	
	Espai lliure privat	A	

Art. 175. Betlem Extensiva 4 (BE-EXT-4)

1. Definició i àmbit

S'anomena *Betlem Extensiva 4* a dues illetes de la zona que es coneix com a Urbanització Betlem.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

2. Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació segons regulació de parcel·la, amb edificació aïllada.

3. Condicions dels solars

Paràmetres de parcel·lació

Paràmetres		Observacions	
Superfície mínima	2.000 m ²	S'exceptuen d'aquests paràmetres les parcel·les escripturades en document públic abans del 12 de novembre de 1992.	
Dimensió mínima de parcel·la	façana		25 m
	profunditat		40 m
Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les	--		

4. Condicions de l'edificació

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres	Observacions	
Tipologia edificatòria	aïllada	
Superfície màxima d'ocupació	30%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,6 m ² /m ²
	sota terreny	0,3 m ² /m ²
	superfície màxima per edifici	500 m ²
Altura	reguladora	6 m
	total	8 m
	número plantes	PB+1PP 2 plantes
Distància mínima	a front	5 m
	a laterals	5 m
	a fons	5 m
	entre edificis	10 m
Superfície mínima permeable	60%	
Superfície mínima enjardinada	30%	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/2.000 m ² de solar
	turístic	--
Número mínim de places d'aparcament privat	1/habitatge 1/100 m ² útils o fracció per altres usos	

5. Regulació d'usos

Condicions d'usos

Usos		Admès Prohibit	Observacions
Residencial	Habitatge unifamiliar	A	
	Habitatge plurifamiliar	A	1 habitatge cada 2.000 m ² de solar.
Sector secundari	Indústria	P	
	Magatzem	P	
Sector terciari	Comercial	A	
	Oficines i serveis	A	
	Allotjament turístic	P	
	Restauració	A	
	Sociocultural	P	
Equipament comunitari	Docent	P	
	Assistència social	P	
	Administratiu-institucional	P	
	Esportiu	A	
	Seguretat	P	
	Sanitari	P	

	Recreatiu i espectacles	P	
	Funerari	P	
	Proveïment	A	
Comunicacions i infraestructures	Xarxa viària	A	
	Instal·lacions i serveis	P	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	A	
	Comunicacions i telecomunicacions	A	
	Aparcament de vehicles	A	No s'admet l'aparcament d'autobusos o camions.
Espais lliures	Estacions de servei	P	
	Espai lliure públic	A	
	Espai lliure privat	A	

Art. 190. Documents dels plans parcials

- Els plans parcials contendran les determinacions necessàries per a assegurar el compliment dels objectius de les NS i els criteris d'ordenació i disseny genèrics i específics de cada sector. Aquestes determinacions es desenvoluparan mitjançant els documents assenyalats a l'article 45 i següents del Reglament de planejament urbanístic o la normativa urbanística vigent en cada moment.
- Quan els plans parcials tinguin por objecte urbanitzacions d'iniciativa privada, s'acompanyaran com annex els següents documents i continguts:
 - Els documents necessaris per a justificar la necessitat o conveniència de la urbanització, en els quals es raoni suficientment que la urbanització projectada s'adequa a les previsions i determinacions contingudes a les NS.
 - La relació de tots els propietaris del sòl inclosos en el sector, assenyalant domicilis i dades d'identificació.
 - La forma d'execució de les obres d'urbanització.
 - Les previsions per a l'efectiva realització en el temps de la inversió i la seva correlació amb els recursos disponibles per a fer front a aquella.
 - Els compromisos que es contreguin entre l'urbanitzador i l'Ajuntament i entre aquell i els propietaris dels terrenys afectats.
- En tot cas s'aportarà un quadre sintètic en el qual hauran de figurar els següents extrems:
 - Superfície total del sector.
 - La superfície dels sistemes generals que assenyalin les NS.
 - Superfície de vials del pla parcial.
 - Superfície de les parcel·les per a serveis públics o d'interès social de cessió obligatòria i gratuïta.
 - Superfície total de les parcel·les edificables pels diferents usos.
 - Sostre total edificable, assenyalant concretament el corresponent als serveis socials i edificabilitat neta sobre superfície edificable.
- La documentació, a més, ha de contenir:
 - Anàlisis de la incidència de la possible afectació, en el seu cas, per àrees d'interès cultural o edificis o espais catalogats.

- b) Avaluació d'impacte ambiental, amb les característiques mínimes determinades en la legislació vigent en cada moment.
5. Els plans parcials hauran d'establir els índexs d'intensitat d'ús, d'acord amb la normativa vigent.
6. Al finalitzar la tramitació dels plans parcials s'haurà de presentar un text refós amb la documentació completa i amb el número d'exemplars que determinin els serveis tècnics. Qualsevol modificació de les determinacions dels plans parcials obligarà, així mateix, a la presentació d'un text refós que inclogui la documentació completa del pla modificat, així com la data del refós, amb el número d'exemplars que determinin els serveis tècnics.
7. Serà preceptiu, en la documentació dels plans parcials:
- a) Justificar el subministrament d'aigua per a l'obtenció de l'informe de suficiència de recursos hídrics i capacitat de depuració de la planificació, en cas que el Pla Parcial comporti una nova demanda de recursos hídrics, d'acord amb l'establert a l'article 43 del Reial Decret 49/2023, de 24 de gener, pel qual s'aprova el Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears o normativa que el substitueixi.
 - b) Justificar l'adopció de mesures que afavoreixin l'estalvi d'aigua. La dotació d'infraestructures d'aigua potable haurà de complir les disposicions del Reial Decret 3/2023, de 10 de gener, pel qual s'estableixen els criteris tecnosanitaris de la qualitat d'aigua de consum, control i subministrament o la normativa que el pugui modificar o substituir, així com les directrius generals del programa de vigilància de les aigües de consum humà de les Illes Balears que dicti l'administració competent.
 - c) Justificar, d'acord amb la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou, les previsions adequades en relació amb les edificacions i les seves distàncies a les vies de comunicació i infraestructures, vies públiques, així com la seva distribució i insonorització.
8. Els plans parcials hauran d'incorporar tota la documentació addicional que sigui necessària, deduïda de les característiques de l'ordenació, de la integració dins de l'ordenació de les NS i del compliment de les condicions específiques que estableixin les NS i la normativa urbanística vigent en cada moment.

Art. 210. Condicions de la parcel·la a la part no ocupada per l'edificació

1. La part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius s'ha de mantenir en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal. No s'hi faran moviments de terres ni cap altra actuació que n'alteri la naturalesa rústica o el perfil natural del terreny.
2. L'acabat de les marjades i els murs de tancament serà de pedra. Els anivellaments exteriors del terreny produïts per l'edificació i la resta d'elements constructius, no es podran situar a més d'1,50 m. per sobre i de 2,20 m. per davall del terreny natural.
3. Per procedir a la tala d'arbres o per noves roturacions amb finalitats agràries caldrà l'autorització prèvia de l'administració competent.
4. A les zones enjardinades s'utilitzaran espècies vegetals autòctones, pròpies de l'entorn, i amb baixos requeriments hídrics. Es permet la sembra de totes les espècies recollides al Catàleg de plantes autòctones del viver forestal de les Illes Balears.

Art. 211. Piscines

1. Només s'admetrà la construcció de piscines en aquelles zones on estigui permesa la construcció de nous habitatges. També s'admetran quan es construeixin lligades a establiments dedicats a activitats complementàries del sector primari o a cases de possessió que estiguin catalogades com a tal en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric del Terme Municipal d'Artà o als plans prevists a l'article 9 de la Llei 1/1991 d'espais naturals, sempre que s'integrin en el conjunt de les cases i no danyi els valors arquitectònics catalogats.
2. La construcció de piscines quedarà condicionada a l'obtenció de les autoritzacions administratives que resultin pertinents. En cap cas podran construir-se per si mateixes i sempre hauran de ser annexes a un habitatge o als establiments o cases de possessió abans esmentats, ja que suposa una ampliació d'aquests.
3. S'hauran de complir en tot cas les condicions que s'estableixen a l'article 208 d'aquestes NS pel que fa a condicions de posició i implantació de noves construccions. Les piscines sempre s'han de situar de manera que compleixin les distàncies mínimes a partions.
4. Les piscines i les terrasses comptabilitzaran en el còmput de la superfície màxima d'ocupació total.
5. Es pot disposar d'un màxim d'una (1) piscina per finca. Les banyeres d'hidromassatge o similars tenen la consideració de piscina quan la làmina d'aigua sigui igual o superior a 2,5 m².
6. Es prohibeix el buidatge total de les piscines públiques i privades, que només es podrà fer en cas de reparació o per motius sanitaris i sempre que es justifiqui tècnicament en la comunicació prèvia corresponent. Es considera buidatge total el buidatge de més del 50% de la capacitat màxima de la piscina. La primera omplida de les piscines, o la posterior als buidatges complets, no es poden realitzar amb aigua de la xarxa de distribució municipal.
7. Les piscines s'han de connectar amb l'aljub de pluvials o el dipòsit d'aigües grises per dirigir-hi l'aigua en cas de buidatge parcial, per a la reutilització de l'aigua en reg o cisternes de vàters. En cas d'impossibilitat tècnica de connexió amb d'aquests dipòsits, regulats als articles 62 i 63, sigui per dificultats tècniques o per exempció en la instal·lació dels dipòsits, no es permet la construcció de piscines.
8. A les categories de sòl rústic protegit AANP, ANEI, ARIP i ANIM, així com en ARP i APT, es prohibeix la implantació de piscines, tant interiors com exteriors. Així mateix, s'hi prohibeix la transformació d'aljubs o safareigs en piscines.
9. A la resta de categories de sòl rústic, la làmina de mirall d'aigua de les piscines no pot excedir de trenta (30) m² i el seu volum, els quaranta-cinc (45) m³.
10. El vas de la piscina tindrà un color o material que l'integri en l'ambient circumdant.

Art. 216. Camins rurals

1. L'obertura de nous camins, o qualsevol obra a realitzar sobre camins existents, estaran subjectes a llicència municipal, incloses les modificacions de perfils longitudinals o transversals dels camins i el seu traçat. En cap cas els camins podran tenir característiques urbanes o que excedeixin de les necessitats agràries de la finca a la qual serveixen. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.
2. El projecte per a la sol·licitud d'obertura de nous camins o de modificació del traçat dels existents, haurà d'incloure un estudi comparatiu de les possibles alternatives, per tal de garantir el menor impacte ambiental i la preservació dels elements que donen caràcter especial al paisatge.

3. Queda prohibida l'obertura de nous camins de titularitat privada, excepte aquells que transcorrin íntegrament per l'interior d'una finca i serveixin a les necessitats d'aquesta, o transcorrin íntegrament per dins diverses finques a títol de servitud de pas per a un o diversos predis dominants.

4. Les amplades dels nous camins seran les següents:

- a) Camí públic: mínim de 5,00 m. i màxim de 6,00 m.
- b) Camí privat: màxim de 4,00 m.

No s'estableix franja de protecció per als camins rurals. No obstant això, els camins públics han de tenir cunetes laterals de 50 cm d'amplària a cada banda.

5. Els camins es construïran de forma que els moviments de terres siguin mínims i es donarà als terraplenats i desmunts un tractament adequat a l'ambient que l'envolta.

6. Les entrades a finques o altres connexions amb la xarxa viària que interrompin la cuneta lateral, han de tenir una amplària màxima de 4 m i s'hi ha de col·locar una conducció de drenatge de 20 cm de diàmetre, que doni continuïtat a la cuneta i discorri per davall de l'accés a la finca.

7. Els nous camins públics, en compliment de l'article 36 de la Llei 13/2018, de de 28 de desembre, de camins públics i rutes senderistes de Mallorca i Menorca o normativa que el substitueixi, no poden ser recoberts amb asfalt, ciment, formigó, ni cap altra tècnica similar que impliqui el segellat i la impermeabilització del ferm. S'han d'utilitzar paviments drenants o sistemes urbans de drenatge sostenible que permeti la infiltració d'aigua al terreny. L'acabat del camí ha de ser de colors terrosos, semblant a les terres confrontants. Només en el cas que es consideri que hi ha raons imperioses d'interès general que justifiquin la pavimentació d'un camí o un tram de camí no asfaltat o pavimentat, s'ha de tramitar la declaració d'interès general corresponent prevista en la legislació urbanística.

8. En els camins privats es prohibeixen els paviments asfàltics. S'han d'utilitzar paviments drenants o sistemes urbans de drenatge sostenible que permeti la infiltració d'aigua al terreny. L'acabat del camí ha de ser de colors terrosos, semblant a les terres confrontants.

Art. 222. Dotació de serveis

1. Les edificacions i les instal·lacions han de resoldre les dotacions de serveis de forma autònoma i individualitzada a partir de l'escomesa de les infraestructures existents. Les dimensions i les característiques d'aquestes dotacions han de ser les estrictament necessàries per al servei de l'activitat de què es tracti, i no poden donar servei a activitats diferents de la vinculada.

2. Les obres corresponents a les dotacions de serveis es podran autoritzar juntament amb l'activitat a la qual serveixin. En aquest cas, s'hauran de definir a la documentació tècnica d'acord amb la qual se sol·licita l'autorització.

3. Tant en els casos anteriors com quan no es vinculi a una activitat única, serà necessari obtenir la declaració d'interès general i mai no poden donar suport a actuacions il·legals.

4. En tot cas, la dotació de serveis s'ha de fer mitjançant xarxes soterrades.

5. Pel que fa a la instal·lació d'aigua potable, se seguiran les determinacions que es disposen a l'article 61 d'aquesta normativa.

6. En relació amb la recollida i tractament de les aigües pluvials, s'haurà de donar compliment a l'article 63 d'aquesta normativa. De la mateixa manera, se seguiran les determinacions de l'article 62 d'aquestes normes, sobre les instal·lacions d'aigües grises.

7. Es prohibeix la construcció de dipòsits d'aigua destapats que no estiguin vinculats a una explotació agrària preferent i ho permeti la normativa territorial i urbanística.

Disposició transitòria segona: Suspensió de tramitació d'instruments de planejament i gestió urbanística condicionada a la suficiència de recursos hídrics.

Amb la finalitat d'assegurar la suficiència de recursos hídrics, es podran tramitar els instruments de planejament urbanístic derivat o de gestió que possibilitin actuacions de transformació urbanística en els àmbits que s'assenyalen, però no es podran tramitar ni executar els instruments per a l'execució fins que, mitjançant les obres de millora de la xarxa de distribució d'aigua potable i les obres d'infraestructura de sanejament, no es faci efectiva una reducció de les pèrdues d'aigua fins a assolir un màxim del 25%.

La determinació del percentatge de pèrdues es durà a terme en els àmbits corresponents als tres sistemes principals de la xarxa de subministrament, dque es corresponen amb els següents:

- Sistema 1. Sòl urbà i urbanitzable del nucli d'Artà.
- Sistema 2. Sòl urbà i urbanitzable del nuclis de Colònia de Sant Pere, Montferrutx i S'Estanyol.
- Sistema 3. Sòl urbà i urbanitzable dels nuclis de Betlem i San Pedro.

S'haurà donat compliment a aquesta condició i, per tant, sí que es podran iniciar les tramitacions dels instruments d'execució quan s'hagi acreditat, mitjançant el corresponent informe de la Direcció General de Recursos Hídrics, que les pèrdues del sistema corresponent són igual o inferiors al 25%.

El document de Modificació puntual de les NS d'Artà per la incorporació de mesures relacionades amb l'estalvi d'aigua, ha estat redactat per l'equip de **GAAT. Estudi d'urbanisme, territori i medi ambient.**

Palma, gener de 2025

43199384W
AINA SOLER (R: B07643778)
B07643778

Firmado digitalmente
por 43199384W AINA
Fecha: 2025.01.22
12:11:45 +01'00'

Aina Soler Crespi, *arquitecta*

En representació de l'equip redactor