

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENT DE TERRITORI, MOBILITAT I INFRAESTRUCTURES

9888

Acord d'aprovació definitiva de la Modificació Puntual núm. 6 de les Normes Subsidiàries d'Artà per a la incorporació de mesures relacionades amb l'estalvi d'aigua

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió de dia 28 de setembre de 2026, ha pres l'acord següent:

«Atès l'expedient relatiu a la Modificació Puntual núm. 6 de les Normes subsidiàries d'Artà, en relació amb la incorporació de mesures relacionades amb l'estalvi d'aigua, en el tràmit d'aprovació definitiva previst en l'article 54 de la Llei 12/2017, i en l'article 101.2 a) del Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears per a l'illa de Mallorca, i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, aquesta Comissió Insular acorda aprovar definitivament la modificació puntual esmentada.»

Així mateix, es publica la normativa:

Es modifiquen diversos articles de la normativa de les NS, que queden redactats de la manera següent:

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 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.
4. La superfície mínima enjardinada és aquell percentatge aplicat sobre la superfície total de la parcel·la que té la condició d'estar enjardinada i que ha de ser permeable. Aquesta superfície computa com a superfície permeable.
5. Les espècies vegetals utilitzades en els enjardinaments han de ser de baixos requeriments hídrics i no invasores. Es consideren de baixos requeriments hídrics les espècies indicades per a les hidrozones 1 i 2 del Manual de xerojardineria de la Direcció General de Recursos Hídrics.
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 tinguin 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 3/2023, de 10 de gener, pel qual s'estableixen els criteris tecnosanitaris de la qualitat d'aigua de consum, control i subministrament 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 altres sistemes que permetin un estalvi equivalent d'aigua.

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, les ampliacions que impliquin augment del número de places 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.

Es consideren reformes integrals aquelles que afecten més del 60 % de la superfície construïda de l'edificació.

3. Els habitatges i establiments turístics 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 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.

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

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, les ampliacions que impliquin augment del número de places 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.

Es consideren reformes integrals aquelles que afecten més del 60 % de la superfície construïda de l'edificació.

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.

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 pluvials. En ambdós casos, l'acolliment a l'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'han de seguir les indicacions del servei d'aigües municipal per conduir l'aigua al punt més proper de la xarxa de pluvials o, en cas de no ser possible per raons tècniques, conduir-la per davall de la vorera o directament al vial, si no hi ha vorera. Si es tracta d'una edificació aïllada, l'aigua pluvial s'ha d'abocar, lliurement, en la pròpia parcel·la.
- 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 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 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.

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 destinats 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 vegetals utilitzades en els enjardinaments han de ser de baixos requeriments hídrics i no invasores. Es consideren de baixos requeriments hídrics les espècies indicades per a les hidrozones 1 i 2 del Manual de xerojardineria de la Direcció General de Recursos Hídrics.

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 acusats 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 quioscos, 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 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.

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 tant de les parets mitgeres com dels vials 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 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 d'habitatge, 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		continua	
Superfície màxima d'ocupació		70 % 80 % en cantonades	Les plantes soterrani destinades a aparcament de vehicles podran ocupar com a màxim el 85 % de la parcel·la. En planta baixa s'admet, a més, un 5 % d'ocupació per a edificació auxiliar. Veure limitació relativa a la superfície mínima permeable.
Profunditat màxima edificable		20 m	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	2,00 m ² /m ²	
	sota terreny	0,70 m ² /m ²	Si es destina a aparcament: 0,85 m ² /m ² .
	superfície màxima per edifici	--	
Altura	reguladora	10 m	
	total	12 m	
	número plantes	PB+2PP 3 plantes	
Distància mínima	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	--	



Paràmetres		Observacions
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	
Equipament comunitari	Sociocultural	A	
	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	
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.
	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 varis 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 recobrar 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 desvirtuïn 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:

- En les plante altes l'alçària de cada buit ha de ser meyns 1,2 vegades el seu ample.
- En la planta baixa l'ample màxim dels buits ha de ser de 2,50m., excepte quan es tracti dels accesos a garatges, i entre cada un d'ells hi ha d'haver al menys una distància de 60 cm.
- 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'eixample 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'il·letes 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	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	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 el 85 % de la parcel·la. En planta baixa s'admet, a més, un 5 % d'ocupació per a edificació auxiliar. Veure limitació relativa a la superfície mínima permeable.
Profunditat màxima edificable		20 m	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	2,00 m ² /m ²	Si es destina a aparcament: 0,85 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	
Distància mínima	a front	0 m	No és obligatori en els casos en que impedeix la ocupació màxima permesa. Entre edificació principal i edificació auxiliar.
	a laterals	0 m	
	a fons	5 m	
	entre edificis	3 m	
Superfície mínima permeable		10 %	Veure art. 33.
Superfície mínima enjardinada		--	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/80 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 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	
Equipament comunitari	Sociocultural	A	
	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	
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.
	Estacions de servei	P	Només s'admeten les existents.
Espais lliures	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 solar

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 %	
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	
	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.



Usos		Admès Prohibit	Observacions
Equipament comunitari	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	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	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 %	
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	
	Allotjament turístic	P	
	Restauració	P	
Equipament comunitari	Sociocultural	P	Equipament comunitari
	Docent	P	
	Assistència social	P	
	Administratiu institucional	A	
	Esportiu	P	
	Seguretat	A	
	Sanitari	P	



	Usos	Admès Prohibit	Observacions
	Recreatiu i espectacles	P	
	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	
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. 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	



Paràmetres			Observacions
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	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	10 m	Alineació de façana obligatòria.
	a laterals	0 m	En parcel·les extremes de la zonificació: 3 m.
	a fons	5 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	
	Allotjament turístic	P	
	Restauració	P	
Equipament comunitari	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	



	Usos	Admès Prohibit	Observacions
	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. 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 Canyamel, 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	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.
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.

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	
	Xarxa viària	A	
	Instal·lacions i serveis	A	
	Transports	A	
	Comunicacions i telecomunicacions	A	



Usos		Admès Prohibit	Observacions
Comunicacions i infraestructures	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. 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	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	



Paràmetres			Observacions
Distància mínima	número plantes	PB+1PP 2 plantes	
	a front	3 m	
	a laterals	3 m	
	a fons	3 m	
Superfície mínima permeable	entre edificis	5 m	
		20 %	Veure art. 33.
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	
Equipament comunitari	Sociocultural	A	
	Docent	P	
	Assistència social	A	
	Administratiu-institucional	A	
	Esportiu	A	
	Seguretat	A	
	Sanitari	A	
	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	
	Aparcament de vehicles	A	
	Estacions de servei	A	
Espais lliures	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	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.

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 com a màxim el 85 % de la parcel·la. En planta baixa s'admet, a més, un 5 % d'ocupació per a edificació auxiliar. Veure limitació relativa a la superfície mínima permeable.
Profunditat màxima edificable		20 m	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	1,40 m ² /m ²	Si es destina a aparcament: 0,85 m ² /m ² .
	sota terreny	0,70 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	No és obligatori en els casos en que impedeix la ocupació màxima permesa. Entre edificació principal i edificació auxiliar.
	a laterals	0 m	
	a fons	5 m	
	entre edificis	3 m	
Superfície mínima permeable		10 %	Veure art. 33.
Superfície mínima enjardinada		--	
	residencial	1/100 m ² de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.



Paràmetres			Observacions
Índex d'intensitat d'ús	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	
Equipament comunitari	Sociocultural	A	
	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	
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.
	Estacions de servei	P	
Espais lliures	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 %	
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	
	Docent	A	



Usos	Admès Prohibit	Observacions
Equipament comunitari	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
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.
	Estacions de servei	P
Espais lliures	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	
reguladora			6 m
total			8 m



Paràmetres			Observacions
Altura	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 %	
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	1 habitatge cada 400 m ² de solar.
	Habitatge plurifamiliar	A	
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	
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.
	Estacions de servei	P	
Espais lliures	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.
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	
	Comercial	P	



Usos		Admès Prohibit	Observacions
Sector terciari	Oficines i serveis	P	
	Allotjament turístic	P	
	Restauració	P	
Equipament comunitari	Sociocultural	A	
	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	
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.
	Estacions de servei	P	
Espais lliures	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	



Paràmetres			Observacions
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.
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.
	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	
Equipament comunitari	Sociocultural	A	
	Docent	P	
	Assistència social	P	
	Administratiu-institucional	P	
	Esportiu	A	
	Seguretat	P	
	Sanitari	P	
	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.



Usos		Admès Prohibit	Observacions
Comunicacions i infraestructures	Estacions de servei	P	
Espais lliures	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	Entre edificació principal i edificació auxiliar.
Superfície mínima permeable		30 %	Veure art. 33.
Superfície mínima enjardinada		10 %	
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	
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	
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.
	Estacions de servei	P	
Espais lliures	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	



Paràmetres		Observacions
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 %	Veure art. 33.
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.
	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	
Equipament comunitari	Sociocultural	P	
	Docent	P	
	Assistència social	P	
	Administratiu-institucional	P	
	Esportiu	P	
	Seguretat	P	
	Sanitari	P	
	Recreatiu i espectacles	P	



	Usos	Admès Prohibit	Observacions
	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.
	Estacions de servei	P	
Espais lliures	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	



Paràmetres		Observacions
Superfície mínima permeable	50 %	Veure art. 33.
Superfície mínima enjardinada	30 %	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/300 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 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	
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.
	Estacions de servei	P	
Espais lliures	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	Es permetran connexions puntuals entre edificis a la planta baixa, amb tancaments transparents
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	La superfície sempre ha de superar els 50 m ² .
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 %	Veure art. 33.
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	

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.
	Restauració	P	Només s'admet annex a l'ús principal.
Equipament comunitari	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	
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.
	Estacions de servei	P	
Espais lliures	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 %	
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	
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	



Usos		Admès Prohibit	Observacions
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.
	Estacions de servei	P	
Espais lliures	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.
Superfície mínima enjardinada		30 %	



Paràmetres			Observacions
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/1.000 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 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	
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.
	Estacions de servei	P	
Espais lliures	Espai lliure públic	A	
	Espai lliure privat	A	

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.
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	1 habitatge cada 300 m ² de solar.
	Habitatge plurifamiliar	A	
Sector secundari	Indústria	P	
	Magatzem	P	
Sector terciari	Comercial	A	
	Oficines i serveis	A	
	Allotjament turístic	P	
	Restauració	A	
	Sociocultural	P	
	Docent	P	
	Assistència social	P	
	Administratiu-institucional	P	



Usos		Admès Prohibit	Observacions
Equipament comunitari	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.
	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	



Paràmetres			Observacions
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 %	
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	
Equipament comunitari	Sociocultural	P	
	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.
	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 %
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.
	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	
	Comercial	P	
	Oficines i serveis	P	



Usos		Admès Prohibit	Observacions
Sector terciari	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	
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.
	Estacions de servei	P	
Espais lliures	Espai lliure públic	A	
	Espai lliure privat	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 %
	sobre terreny	0,5 m ² /m ²



Paràmetres			Observacions
Edificabilitat màxima	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 %	Veure art. 33.
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.
	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	
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	
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.
	Estacions de servei	P	
	Espai lliure públic	A	



Usos		Admès Prohibit	Observacions
Espais lliures	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	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		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 %	Veure art. 33.
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.
	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	
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	
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.
	Estacions de servei	P	
Espais lliures	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 il·letes 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+1 PP 2 plantes
Distància mínima	a front	5 m
	a laterals	5 m
	a fons	5 m
	entre edificis	10 m
Superfície mínima permeable	60 %	Veure art. 33.
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	
Equipament comunitari	Sociocultural	P	
	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	

Usos		Admès Prohibit	Observacions
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. 190. Documents dels plans parcials

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 als articles 50 i següents del Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears per a l'illa de Mallorca, o la normativa urbanística vigent en cada moment.

2. 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.

3. 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.

4. La documentació, a més, ha de contenir:

- Anàlisi de la incidència de la possible afectació, en el seu cas, per àrees d'interès cultural o edificis o espais catalogats.
- 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 refòs 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 refòs que inclogui la documentació completa del pla modificat, així com la data del refòs, amb el número d'exemplars que determinin els serveis tècnics.

7. Serà preceptiu, en la documentació dels plans parcials:

- 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.
- 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 tecnicosanitaris 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. Les espècies vegetals utilitzades en els enjardinaments han de ser de baixos requeriments hídrics i no invasores. Es consideren de baixos requeriments hídrics les espècies indicades per a les hidrozones 1 i 2 del Manual de xerojardineria de la Direcció General de Recursos Hídrics.

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 construïxin 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. En les parcel·les destinades a usos residencials, 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.

9. En les parcel·les destinades a usos turístics, la làmina de mirall d'aigua de les piscines no pot excedir els trenta (30) m², per a establiments de fins a 10 places. Aquesta superfície es pot incrementar en 1 m² per cada plaça addicional que tingui l'establiment, fins a una superfície màxima de seixanta (60) m². El volum d'aquestes piscines serà, com a màxim, 1,5 vegades la làmina d'aigua.

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, així com els camins existents no pavimentats en data de 2018, en compliment de l'article 36 de la Llei 13/2018, 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 serveixen. 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, es 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, es 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.

**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 %. Aquest límit màxim de pèrdues assumibles es reduirà fins al 17 % a partir del 2027, d'acord amb el Pla Hidrològic de les Illes Balears.

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

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

L'Ajuntament elaborarà i publicarà informes periòdics, de freqüència anual, on s'avaluin les pèrdues d'aigua de cada un dels sistemes estipulats. En cas que aquest informe demostrï que les pèrdues són inferiors al màxim establert, s'haurà donat compliment a aquesta condició i, per tant, es podran aprovar els instruments d'execució.

La publicació d'aquest acord es fa a reserva de l'aprovació de l'acta.

Contra aquest acord, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent a la notificació del present acord. Tot això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa. No obstant l'anterior, es pot exercitar, si n'és el cas, qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent.

Palma, en la data de signatura electrònica (29 de setembre de 2026)

La secretària

Francisca Serra Mas

