

Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENTO DE TERRITORIO, MOVILIDAD E INFRAESTRUCTURAS

9888

Acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 6 de las Normas Subsidiarias de Artà para la incorporación de medidas relacionadas con el ahorro de agua

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 28 de septiembre de 2026, ha tomado el acuerdo siguiente:

«Visto el expediente relativo a la Modificación Puntual nº. 6 de las Normas subsidiarias de Artà, en relación con la incorporación de medidas relacionadas con el ahorro de agua, en el trámite de aprobación definitiva previsto en el artículo 54 de la Ley 12/2017, y en el artículo 101.2 a) del Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares para la isla de Mallorca, y de acuerdo con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Comisión Insular acuerda aprobar definitivamente la modificación puntual mencionada.»

Asimismo, se publica la normativa:

Se modifican varios artículos de la normativa de las NNSS, que quedan redactados de la manera siguiente:

Art. 33. Suelo no ocupado por la edificación y superficie mínima permeable y ajardinada

1. Constituye el suelo no ocupado por la edificación los terrenos libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela y separaciones mínimas. No podrán ser objeto de ningún otro aprovechamiento más que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación de la parcela.
2. El nivel de acabado de los elementos constructivos situados en el suelo no ocupado por la edificación, como pueden ser terrazas o piscinas, no podrá elevarse respecto del nivel del terreno natural sin modificar por encima de 80 cm en suelo urbano y 1,50 m en suelo rústico.
3. La superficie mínima permeable es aquel porcentaje aplicado sobre la superficie total de la parcela que debe presentar una pavimentación que permita la infiltración del agua en el subsuelo. Estas zonas pueden pavimentarse con materiales tipo gravas, sablón, cortezas naturales, pavimentos prefabricados drenantes, entarimados de madera, entre otros, siempre que se garantice una permeabilidad efectiva del suelo.
4. La superficie mínima ajardinada es aquel porcentaje aplicado sobre la superficie total de la parcela que tiene la condición de estar ajardinada y que debe ser permeable. Esta superficie computa como superficie permeable.
5. Las especies vegetales utilizadas en los ajardinamientos deben ser de bajos requerimientos hídricos y no invasoras. Se consideran de bajos requerimientos hídricos las especies indicadas para las hidrozonas 1 y 2 del Manual de xerojardinería de la Dirección General de Recursos Hídricos.
6. Se establecen los mínimos de superficie mínima permeable y ajardinada para cada calificación de suelo urbano en los parámetros establecidos en el Capítulo II del Título VII de estas Normas.

Art. 61. Instalación de agua potable

1. Toda vivienda, local o alojamiento turístico deberá estar dotado de suministro de agua potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso o la que determine la normativa específica vigente en cada momento.
2. Todas las viviendas, instalaciones turísticas y otras instalaciones urbanas de nueva construcción que requieran suministro de agua, así como las modificaciones de las existentes que tengan la consideración de obra mayor deberán incluir contadores individuales de agua así como la instalación de fontanería de bajo consumo y dispositivos ahorradores de agua, como aireadores de grifos, inodoros de doble cisterna y otros.
3. La instalación de agua potable debe abarcar todos los baños, lavabos, cocinas y otras dependencias donde se necesite para la actividad a realizar. En todos los edificios dotados de aparatos sanitarios destinados a la higiene de las personas y a la limpieza doméstica se debe prever la instalación de agua caliente correspondiente.



4. En las nuevas edificaciones, los cambios de uso y las reformas integrales de las edificaciones y construcciones existentes, debe preverse obligatoriamente la instalación de limitadores de caudal en grifos.

5. En el suelo urbano y urbanizable no se pueden otorgar licencias para construir ningún tipo de edificio, autorización de reformas integrales o cambios de uso hasta que no se garantice el caudal de agua necesario para desarrollar su actividad, mediante la red de suministro municipal u otra red de suministro debidamente autorizada.

6. En el caso de la existencia o realización de aljibes o depósitos de agua potable, se seguirán las disposiciones del Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, control y suministro o de la normativa que lo pueda sustituir. De acuerdo con lo anterior, se deben cumplir, como mínimo, las siguientes características:

- a. Estar situado por encima del nivel del alcantarillado.
- b. Estar siempre tapado.
- c. Estar dotado de un desagüe que permita su vaciado total, limpieza y desinfección.
- d. Disponer de paredes y suelos lisos y fácilmente limpiables y desinfectables.
- e. Entrada y salida del agua en extremos opuestos del aljibe con el fin de garantizar la correcta renovación del agua almacenada.
- f. Deben estar completamente aislados y lejos de cualquier causa de posible contaminación.

7. Los nuevos edificios no residenciales, incluidos los alojamientos turísticos, así como las reformas de estos que afecten a la fontanería, deberán instalar obligatoriamente grifos o lavamanos con temporizadores, o que la apertura y cierre se realice mediante sensores de presencia u otros sistemas que permitan un ahorro equivalente de agua.

Art. 62. Instalación de aguas grises

1. Son aguas grises las aguas provenientes de las duchas, lavamanos de los baños y lavadora. No se pueden incluir en ningún caso las aguas provenientes de cocinas o que puedan incluir carga de aceites o grasas.

2. Las nuevas edificaciones, los cambios de uso, las ampliaciones que impliquen aumento del número de plazas y las reformas integrales de las edificaciones existentes deben disponer de una instalación para aprovechar las propias aguas grises filtradas y desinfectadas para las cisternas de los inodoros y para las instalaciones de riego.

Se consideran reformas integrales aquellas que afectan a más del 60 % de la superficie construida de la edificación.

3. Las viviendas y establecimientos turísticos deben disponer de un depósito de acumulación de las aguas grises producidas, con una capacidad de 200 litros por plaza y con las instalaciones de bombeo, filtración y desinfección correspondientes. Este depósito puede ser conjunto con el de las aguas pluviales.

4. Se exceptúan de esta obligación las reformas parciales o integrales de una vivienda incluida en una edificación plurifamiliar en caso de que para la implantación sean necesarias obras en el conjunto de la edificación y no exista acuerdo entre los vecinos. Se exceptúan también de esta obligación las viviendas unifamiliares que justifiquen la imposibilidad técnica de situar los elementos de la instalación de aguas grises. En ambos casos, la acogida a dicha excepción no permite la construcción de piscinas.

5. Se debe prever obligatoriamente la instalación de sistemas de ahorro de agua en las cisternas de los inodoros.

6. En el diseño de la instalación de aguas grises o regeneradas se debe garantizar la imposibilidad de confundirla con la de agua potable, así como la imposibilidad de contaminar el suministro de la misma. Por ello, ambas redes deben ser totalmente independientes.

7. Las aguas provenientes del vaciado de piscinas deben ir al circuito de aguas grises o pluviales con el fin de reutilizarlas. En caso de no existir estos circuitos, el agua de piscinas se tratará como aguas pluviales.

Art. 63. Recogida y tratamiento de las aguas pluviales

1. En las nuevas edificaciones, los cambios de uso, las ampliaciones que impliquen aumento del número de plazas y las reformas integrales de las edificaciones existentes es obligatorio recoger el agua de lluvia con conducción a aljibe de capacidad adecuada a la superficie de recogida, a razón de 17 m³ por cada 100 m² de cubierta de la edificación, con un mínimo de 10 m³.

Se consideran reformas integrales aquellas que afectan a más del 60 % de la superficie construida de la edificación.

2. Será necesaria la instalación de un circuito para la reutilización de estas aguas pluviales, que puede ser el mismo circuito de aguas grises, para los inodoros y para las instalaciones de riego.

3. Se exceptúan de las obligaciones de los apartados 1 y 2 las reformas parciales o integrales de una vivienda incluida en una edificación plurifamiliar en caso de que para la implantación sean necesarias obras en el conjunto de la edificación y no exista acuerdo entre los vecinos. Se exceptúan también de esta obligación las viviendas unifamiliares que justifiquen la imposibilidad técnica de situar los elementos de la instalación de aguas pluviales. En ambos casos, la acogida a la excepción no permite la construcción de piscinas.

4. El almacenamiento del agua de lluvia debe ser independiente del agua potable de la red municipal o de otra procedencia sin que puedan comunicarse, pero puede ser conjunto con el de las aguas grises.

5. El remanente de las aguas pluviales recogidas se conducirá a la red urbana de pluviales, destinado a recoger únicamente esta clase de agua si existe, o en la calle, y cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Las aguas pluviales no pueden conectarse a la red general de saneamiento.
- b) El desagüe de agua pluvial, que no se conduzca al aljibe, se hará mediante conducciones adecuadas a la red de pluviales, si las hay.
- c) Si no hay red de pluviales ante el inmueble de que se trate, deben seguirse las indicaciones del servicio de aguas municipal para conducir el agua al punto más próximo de la red de pluviales o, en caso de no ser posible por razones técnicas, conducirla por debajo de la acera o directamente al vial, si no hay acera. Si se trata de una edificación aislada, el agua pluvial debe verterse, libremente, en la propia parcela.
- d) Se prohíbe expresamente el desagüe por encima de la acera y empalmar a estos conductos cualquier clase de aguas residuales, incluyendo las procedentes de picas de fregar y lavar ropa. También se prohíbe entroncarlo en el alcantarillado sanitario y el derrame en fosas sépticas.
- e) No se podrán verter a la calle ni a la red de pluviales las aguas de lluvia que se hayan mezclado con las aguas grises.

6. Las aguas provenientes de un aparcamiento deben considerarse, una vez pasadas por el separador de hidrocarburos, como aguas pluviales.

Art. 140. Condiciones de urbanización de los espacios libres públicos

1. Los proyectos de urbanización o de dotación de servicios de los espacios libres de uso y dominio público deben definir las obras de jardinería, ornamento y arbolado, así como también las edificaciones auxiliares, las pavimentaciones y las redes de infraestructura al servicio de la zona considerada.

2. Deben adoptarse, con carácter general, los siguientes criterios de diseño y de ordenación:

- a) Tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tráfico de aquellos otros destinados a la plantación. Las zonas no ajardinadas deberán pavimentarse, siempre que sea posible, utilizando sistemas urbanos de drenaje sostenible. Específicamente, se podrá exonerar del cumplimiento de esta condición determinados espacios libres o viales con carácter patrimonial, histórico y artístico, en los que los SUDS no permitan mantener los valores tipológicos y materiales que caracterizan el espacio.
- b) Debe destinarse, como mínimo, un 50 % de la superficie a ajardinamientos. Las especies vegetales utilizadas en los ajardinamientos deben ser de bajos requerimientos hídricos y no invasoras. Se consideran de bajos requerimientos hídricos las especies indicadas para las hidrozonas 1 y 2 del Manual de xerojardinería de la Dirección General de Recursos Hídricos.

Igualmente, podrán ser objeto de exoneración del porcentaje mínimo de ajardinamiento, determinados espacios libres o viales, por las mismas razones que las descritas en el apartado a) anterior.

- c) La ordenación debe adaptarse a la configuración primitiva del terreno. Las pendientes acusadas deben ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan la utilización del espacio como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.
- d) Deben incluirse en el proyecto, si es el caso, las instalaciones propias de estos espacios, tales como quioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.
- e) Deben determinarse las áreas dedicadas expresamente a la instalación de estructuras móviles, edificaciones provisionales, tendidos de infraestructuras, instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.
- f) Deben proyectarse las infraestructuras necesarias en el espacio libre, como es el alumbrado, la red de riego, hidrantes y drenaje, teniendo en cuenta las servidumbres que pueda crear el trazado de estas infraestructuras, con el fin de tratarlas y diseñarlas adecuadamente. En el caso de dotarse de instalaciones que generen aguas residuales, estas deberán contar con la red separada de alcantarillado y deberán verter finalmente a una EDAR.
- g) Debe tenerse en cuenta la necesaria adecuación medioambiental, así como la disminución al máximo de las cargas de conservación de las zonas ajardinadas y de sus instalaciones.

3. Como criterios técnicos de instalaciones y construcción, se deben tener en cuenta los siguientes aspectos:

- a) Deben situarse suficientes puntos de riego, con el fin de permitir un servicio adecuado a la totalidad de las zonas ajardinadas.



Todas las acometidas de la red de riego conectadas a la red municipal deben estar dotadas del correspondiente contador a efectos de control de consumos y pérdidas. El riego debe ser con aguas depuradas (aguas regeneradas) especialmente tratadas cuando el volumen de agua necesario total determinado en el proyecto sea superior a 2,00 m³ diarios.

b) Se debe disponer de iluminación adecuada en la totalidad de las zonas pavimentadas y, opcionalmente, a las zonas ajardinadas. Dentro de cada zona podrá haber distintos niveles de iluminación y siempre con la máxima eficiencia lumínica. Se recomienda la utilización de luminarias alimentadas por placas fotovoltaicas.

c) Debe resolverse la evacuación de aguas pluviales y el drenaje de las diferentes áreas, con el fin de evitar la formación de balsas y la acumulación de barro.

d) Se debe disponer del mobiliario urbano adecuado: bancos, papeleras, aparcamientos de bicicletas, etc., con propiedades antivandálicas suficientes.

4. El Ayuntamiento, como receptor de los espacios libres públicos ejecutados por los particulares en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, supervisará las condiciones de calidad de los proyectos de urbanización o de dotación de servicios, y podrá introducir las modificaciones oportunas, tanto de diseño como de calidad de las instalaciones, con la finalidad de cumplir lo establecido en este artículo.

5. Todas las obras de urbanización sobre espacios de uso y de dominio público, deben reunir, además de lo que se dice explícitamente en estas normas, lo que establece la legislación vigente en materia de accesibilidad universal y supresión de barreras arquitectónicas.

Art. 142. Criterios de trazado para el nuevo viario

1. La red urbana secundaria de nueva creación no podrá tener pendientes superiores al 12 %.

2. El radio mínimo en el eje de la calzada debe ser, con carácter general, de:

a) 8,00 m. en ángulos superiores a 90°.

b) 15,00 m. en ángulos inferiores a 90°.

3. Los proyectos de urbanización o de dotación de servicios deben distinguir, a los efectos de tratamiento y pavimentación, entre la calzada y las áreas de estacionamiento. También deben diferenciar las aceras y el resto de espacios peatonales.

4. Como mínimo, las nuevas zonas de aparcamiento, tanto en bolsas como alineadas al vial, se pavimentarán mediante el uso de sistemas urbanos de drenaje sostenible.

5. Los elementos de la urbanización (materiales, jardines, mobiliario urbano, señalización y alumbrado) deben estar en consonancia con el uso y el carácter de la calle, así como con las condiciones ambientales del entorno urbano.

6. En la apertura de nuevos viales, o en las reformas integrales de la sección de viales existentes, será obligatoria la disposición de arbolado de acuerdo a su anchura: Todas las calles de más de 12,00 m de anchura tendrán las dos aceras arboladas. Las calles de 12,00 m o menos deben disponer, al menos, de una hilera de árboles en la acera más soleada. Se exceptúan de esta obligación los viales de sección de 6 m o inferior.

Art. 147. Piscinas

1. En las zonas de tipología entre medianeras deben situarse en el fondo de la parcela y deben separarse tanto de las paredes medianeras como de los viales un mínimo de 2,00 m.

2. En las zonas de tipología de edificación aislada las piscinas no se pueden situar dentro de la zona de retranqueo y el nivel de acabado de piscinas y terrazas no podrá ser superior a 0,50 m. respecto del terreno natural sin modificar.

3. Se puede disponer de un máximo de una (1) piscina por parcela. Las bañeras de hidromasaje o similares tienen la consideración de piscina cuando la lámina de agua sea igual o superior a 2,5 m².

4. Se prohíbe el vaciado total de las piscinas públicas y privadas, que sólo se podrá hacer en caso de reparación o por motivos sanitarios y siempre que se justifique técnicamente en la comunicación previa correspondiente. Se considera vaciado total el vaciado de más del 50 % de la capacidad máxima de la piscina. La primera llenada de las piscinas, o la posterior a los vaciados completos, no se pueden realizar con agua de la red de distribución municipal.

5. Las piscinas deben conectarse con el aljibe de pluviales o el depósito de aguas grises para dirigir el agua en caso de vaciado parcial, para la reutilización del agua en riego o cisternas de inodoros. En caso de imposibilidad técnica de conexión con estos depósitos, regulados en los artículos 62 y 63, ya sea por dificultades técnicas o por exención en la instalación de los depósitos, no se permite la construcción de nuevas piscinas.



6. En las piscinas vinculadas a viviendas unifamiliares o plurifamiliares con menos de 4 unidades de vivienda, la lámina de agua de las piscinas no puede exceder de dieciocho (18) m² y su volumen, de treinta (30) m³.

7. En las piscinas vinculadas a 4 unidades de vivienda o más, la lámina de espejo de agua de las piscinas no puede exceder de treinta (30) m² y su volumen, de cuarenta y cinco (45) m³. Esta regulación también será de aplicación a los establecimientos turísticos situados en zonas residencial o en áreas no calificadas como turísticas.

8. Para el uso turístico, las condiciones de ordenación de las piscinas se regulan en los parámetros propios de ordenación del artículo 167.

Art. 154. Artà Casc antiguo (AR-CA)

1. Definición y ámbito

Se denomina *Artà Casco antiguo* al área de la villa de Artà que corresponde al núcleo originario y antiguo de la población y a su crecimiento hasta principios del siglo XX, aproximadamente.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación de isletas generalmente cerradas en edificación continua, con fachadas coincidiendo con las alineaciones de vías públicas y siguiendo hasta ahora normas urbanísticas antiguas y tradicionales.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		200 m ²	Se exceptúan de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	fachada	7 m	
	profundidad	20 m	
Longitud máxima de fachada para agrupaciones de parcelas		16 m	Para agrupaciones de parcelas con fecha posterior a la aprobación provisional de esta normativa.

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria		continua	
Superficie máxima de ocupación		70 % 80 % en esquinas	Las plantas sótano destinadas a aparcamiento de vehículos podrán ocupar como máximo el 85 % de la parcela. En planta baja se admite, además, un 5 % de ocupación para edificación auxiliar. Ver limitación relativa a la superficie mínima permeable.
Profundidad máxima edificable		20 m	
Edificabilidad máxima	sobre terreno	2,00 m ² /m ²	
	bajo terreno	0,70 m ² /m ²	Si se destina a aparcamiento: 0,85 m ² /m ² .
	superficie máxima por edificio	--	
Altura	reguladora	10 m	
	total	12 m	
	número plantas	PB+2PP 3 plantas	
	a frente	0 m	
	a laterales	0 m	



Parámetros			Observaciones
Distancia mínima	a fondo	5 m	No es obligatorio en los casos en que impide la ocupación máxima permitida.
	entre edificios	3 m	Entre edificación principal y edificación auxiliar.
Superficie mínima permeable		10 %	Ver art. 33.
Superficie mínima ajardinada		--	
Índice de intensidad de uso	residencial	1/130 m ² de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/vivienda 1/100 m ² útiles o fracción para otros usos	Ver artículo 150.

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	
	Vivienda plurifamiliar	A	1 vivienda cada 130 m ² de solar.
Sector secundario	Industria	P	Sólo se admite la primera categoría.
	Almacén	P	Sólo se admite hasta 150 m ² útiles.
Sector terciario	Comercial	A	
	Oficinas y servicios	A	
	Alojamiento turístico	P	Sólo se admite el hotel de ciudad y el turismo de interior.
	Restauración	A	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	A	
	Docente	A	
	Asistencia social	A	
	Administrativo-institucional	A	
	Deportivo	A	
	Seguridad	A	
	Sanitario	A	
	Recreativo y espectáculos	A	No se admite el uso de discotecas.
	Funerario	P	
	Abastecimiento	A	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	P	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

6. Cuerpos y elementos salientes a vía pública

No se permite en ningún caso los cuerpos salientes, terrazas ni balcones en las fachadas exteriores, sin perjuicio de la obligada conservación de aquellos que pertenezcan a un edificio catalogado o que tengan un valor histórico o arquitectónico notable.



Las cornisas de arranque de las cubiertas tendrán un vuelo máximo de 40 cm. y se debe dividir o moldurar de manera que no haya espesores superiores a 10 cm.

7. Condiciones de ambiente y estética

Se debe conservar siempre el aspecto tradicional o histórico del casco antiguo y se debe dar un tratamiento adecuado para que no desaparezcan, no se destruyan o se dañen los valores, las características y las cualidades del ambiente tradicional.

No se puede conceder licencia a aquellas obras que atenten o perturben el carácter ambiental para introducir estilos, elementos o materiales extraños o impropios de la zona.

Deben respetarse, en las nuevas construcciones o en las reformas de las existentes, las normas y estilos tradicionales en la composición, fachadas, cubiertas, materiales y colores.

Con el fin de no sobrepasar el parámetro de longitud máxima de fachada para agrupaciones de parcelas permitida y conservar la tipología tradicional del casco antiguo, las nuevas edificaciones deberán verse independientes respecto de las colindantes en lo que concierna a la composición de la fachada.

En las obras de urbanización, decoración de vía pública y, en especial, la colocación de luminarias, deben utilizarse materiales adecuados y procurar no desvirtuar el carácter antiguo de la zona y no afectar a las edificaciones de valor arquitectónico o representativo.

Se conservarán los parques o jardines públicos o privados, masas arbóreas, explanadas, plazas y rincones típicos y los edificios notables o representativos que en alguno o varios aspectos constituyan parajes pintorescos o atractivos, o sean elementos destacados en la fisonomía o en el carácter de la zona y en los trabajos de reparación se les hará recobrar el auténtico valor.

Sólo se pueden aceptar, de forma regulada, los letreros indicativos de los locales correspondientes, pero se prohíbe toda clase de ostentación de anuncios o reclamos publicitarios sobre los paramentos o las cubiertas de las edificaciones o sobre cualquier elemento de soporte fijo.

No se admitirán en ningún caso las decoraciones exteriores de locales que se superpongan o desvirtúen la auténtica arquitectura o el carácter del edificio, aunque utilicen materiales valiosos, motivos luminosos o anuncios que desentonen en la zona.

Los tejados, con las voladas características, deben emplearse para el cubrimiento de la planta más alta de los edificios, y en todo caso en el primer agua más próximo a la vía pública. En el resto se puede cubrir, hasta un máximo de un 30 % de la superficie total de las cubiertas, con azotea tradicional. No se permiten en ningún caso cubiertas con placas de fibrocemento u otros materiales parecidos, excepto piezas traslúcidas de cubrimiento de lucernarios y claraboyas.

En las obras de nueva planta que supongan el derribo de un edificio anterior, debe mantenerse en lo posible el carácter del edificio antiguo, conservar los elementos arquitectónicos valiosos y aplicarlos de forma armónica en la composición de la fachada, cuidando de que entonen con el carácter auténtico de la calle o plaza y utilizarlos con la sobriedad precisa, para que resalten ellos y los de los edificios notables próximos, si es el caso.

En las obras de reforma para nuevas adaptaciones o ampliaciones deben conservarse y respetarse todos los elementos arquitectónicos característicos del edificio, procurando devolverlos a su antigua función y esplendor, incluidos los elementos nobles que hayan quedado ocultos.

En particular se prohíbe mutilar, destrozar, alterar u ocultar los elementos de piedra picada (cerraduras de pared, bóvedas, dinteles, jambas, alféizares, balcones, porches, cornizas, escudos o piezas esculpidas de valor local, etc.). Además se deben conservar los vuelos tradicionales.

Todas las fachadas, en vía pública y en el interior de la isleta, deben quedar rematadas correctamente y acabados todos sus elementos. Los paramentos exteriores deben revocarse, estucarse o pintarse según la costumbre y los colores tradicionales de la zona. No se permite eliminar los revoques o los estucados de los edificios existentes y dejar vistas las paredes secas o verdes. Tampoco se permiten las imitaciones de mármol o mampostería con pinturas ni pintar los elementos nobles. Las paredes medianeras que queden al descubierto y los patios interiores no pueden quedar sin revocar o pintar. Si no se cumplen estos requisitos no se podrán dar por acabadas las obras.

Las edificaciones incluidas en el catálogo de patrimonio del término municipal de Artà deben someterse a las disposiciones que en él se indican.

Los huecos en las fachadas deben cumplir las siguientes condiciones:

- En las plantas altas la altura de cada hueco debe ser al menos 1,2 veces su ancho.
- En la planta baja el ancho máximo de los huecos debe ser de 2,50 m, excepto cuando se trate de los accesos a garajes, y entre cada uno de ellos debe haber al menos una distancia de 60 cm.

c) Las carpinterías de fachada deben ser de madera. Se admitirán otros materiales cuando se justifiquen debidamente en el proyecto arquitectónico y de acuerdo con los siguientes criterios:

- En los locales comerciales o equipamientos situados en planta baja, cuando lo requieran las medidas de seguridad exigidas o aconsejables en función de la actividad o uso a que se destinen.
- Excepcionalmente, cuando, de forma especialmente justificada, de su uso resulte una solución estética totalmente integrada.

Art. 155. Artà Intensiva (AR-INT)

1. Definición y ámbito

Se denomina *Artà Intensiva* al área de la villa de Artà que corresponde al ensanche del núcleo originario y antiguo de la población.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación de isletas generalmente cerradas en edificación continua, con fachadas coincidiendo con las alineaciones de vías públicas.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		200 m ²	Se exceptúan de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	fachada	10 m	
	profundidad	20 m	
Longitud máxima de fachada para agrupaciones de parcelas		22 m	Para agrupaciones de parcelas con fecha posterior a la aprobación provisional de esta normativa.

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria		continua	
Superficie máxima de ocupación		70 % 80 % en esquinas	Las plantas sótano destinadas a aparcamiento de vehículos podrán ocupar el 85 % de la parcela. En planta baja se admite, además, un 5 % de ocupación para edificación auxiliar. Ver limitación relativa a la superficie mínima permeable.
Profundidad máxima edificable		20 m	
Edificabilidad máxima	sobre terreno	2,00 m ² /m ²	Si se destina a aparcamiento: 0,85 m ² /m ² .
	bajo terreno	0,70 m ² /m ²	
	superficie máxima por edificio	--	
Altura	reguladora	10 m	
	total	12 m	
	número plantas	PB+2PP 3 plantas	
Distancia mínima	a frente	0 m	No es obligatorio en los casos en que impide la ocupación máxima permitida. Entre edificación principal y edificación auxiliar.
	a laterales	0 m	
	a fondo	5 m	
	entre edificios	3 m	



Parámetros		Observaciones
Superficie mínima permeable	10 %	Ver art. 33.
Superficie mínima ajardinada	--	
Índice de intensidad de uso	residencial	1/80 m ² de solar
	turístico	--
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/vivienda 1/100 m ² útiles o fracción para otros usos
		Ver artículo 150.

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	
	Vivienda plurifamiliar	A	1 vivienda cada 80 m ² de solar.
Sector secundario	Industria	P	Sólo se admite la primera categoría.
	Almacén	P	Sólo se admite hasta 150 m ² útiles.
Sector terciario	Comercial	A	
	Oficinas y servicios	A	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	A	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	A	
	Docente	A	
	Asistencia social	A	
	Administrativo-institucional	A	
	Deportivo	A	
	Seguridad	A	
	Sanitario	A	
	Recreativo y espectáculos	A	No se admite el uso de discotecas.
	Funerario	P	
	Abastecimiento	A	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	A	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	Sólo se admiten las existentes.
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

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

1. Definición y ámbito

Se denomina *Artà Industrial 1* a aquella zona situada en el Polígono Industrial Es Pujols, en la carretera de Artà a Canyamel, que presenta una tipología edificatoria aislada.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

**2. Tipología edificatoria**

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares**Parámetros de parcelación**

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		1.000 m ²	
Dimensión mínima de parcela	fachada	20 m	
	profundidad	40 m	
Longitud máxima de fachada para agrupaciones de parcelas			--

4. Condiciones de la edificación**Parámetros de la edificación**

Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria		aislada	
Superficie máxima de ocupación		60 %	
Profundidad máxima edificable		--	
Edificabilidad máxima	sobre terreno	1,25 m ² /m ²	
	bajo terreno	0,60 m ² /m ²	
	superficie máxima por edificio	--	
Altura	reguladora	11,00 m	Las instalaciones auxiliares podrán superar puntualmente estas alturas siempre y cuando se justifique debidamente en función de las propias necesidades.
	total	12,50 m	
	número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	a frente	10 m	
	a laterales	5 m	
	a fondo	5 m	
	entre edificios	5 m	
Superficie mínima permeable		20 %	Ver art. 33.
Superficie mínima ajardinada		10 %	
Índice de intensidad de uso	residencial	--	
	turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/100 m ² útiles o fracción para cualquier uso	Las empresas podrán agruparse para crear aparcamientos colectivos de vehículos.

5. Regulación de usos**Condiciones de usos**

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	P	Sólo se admite una vivienda anexa a la actividad principal.
	Vivienda plurifamiliar	P	
	Industria	A	Se denegará la licencia de instalación de las actividades nocivas, insalubres o peligrosas que su índice y grado de intensidad sea 5 de acuerdo con el Anexo II del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, por el cual se aprobó el Reglamento de actividades clasificadas, o al índice que corresponda a la normativa que lo pueda sustituir.



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Sector secundario	Almacén	A	
Sector terciario	Comercial	A	Restringido exclusivamente a la venta de productos elaborados o manufacturados en la propia industria en una superficie máxima del 30 % respecto a la superficie edificada, o que se trate de establecimientos que sean concesionarios de venta de vehículos, embarcaciones, maquinaria agrícola o industrial, o accesorios siempre que también se ubique un taller relacionado con el objeto de venta y que ocupe como mínimo un 50 % de la superficie edificada.
	Oficinas y servicios	A	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	A	El uso administrativo privado dispondrá de una superficie máxima del 30 % respecto a la superficie edificada, y siempre con carácter subsidiario a la actividad principal.
	Deportivo	P	
	Seguridad	A	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	A	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	A	
	Transportes	A	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	
	Estaciones de servicio	A	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

6. Edificaciones auxiliares

Los depósitos elevados, torres de refrigeración o destilación, chimeneas, siles, ciclones y otras construcciones auxiliares necesarias para el correcto funcionamiento de las industrias tendrán una altura máxima libre en función de las necesidades, debidamente justificadas, de cada industria, instalación o edificación.

Se permitirá la construcción de un cuerpo auxiliar destinado a ubicar el estiércol dentro de la zona de retranqueo y situado a una distancia inferior de 3,00 m. de la alineación de la fachada. La superficie máxima construida de este cuerpo será de 4,00 m² y la altura total máxima de 2,40 m.

Toda edificación auxiliar no computará a los efectos de ocupación ni edificabilidad. Se debe autorizar mediante licencia.

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

1. Definición y ámbito

Se denomina *Artà Industrial 1* a aquella zona situada en el Polígono Industrial Es Pujols, en la carretera de Artà a Canyamel, que presenta una tipología edificatoria aislada.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

**2. Tipología edificatoria**

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares**Parámetros de parcelación**

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		1.000 m ²	
Dimensión mínima de parcela	fachada	20 m	
	profundidad	40 m	
Longitud máxima de fachada para agrupaciones de parcelas			--

4. Condiciones de la edificación**Parámetros de la edificación**

Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria		aislada	
Superficie máxima de ocupación		60 %	
Profundidad máxima edificable		--	
Edificabilidad máxima	sobre terreno	1,25 m ² /m ²	
	bajo terreno	0,60 m ² /m ²	
	superficie máxima por edificio	--	
Altura	reguladora	11,00 m	Las instalaciones auxiliares podrán superar puntualmente estas alturas siempre y cuando se justifique debidamente en función de las propias necesidades.
	total	12,50 m	
	número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	a frente	10 m	
	a laterales	5 m	
	a fondo	5 m	
	entre edificios	5 m	
Superficie mínima permeable		20 %	Ver art. 33.
Superficie mínima ajardinada		10 %	
Índice de intensidad de uso	residencial	--	
	turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/100 m ² útiles o fracción para cualquier uso	Las empresas podrán agruparse para crear aparcamientos colectivos de vehículos.

5. Regulación de usos**Condiciones de usos**

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	P	Sólo se admite una vivienda anexa a la actividad principal.
	Vivienda plurifamiliar	P	
	Industria	A	Se denegará la licencia de instalación de las actividades nocivas, insalubres o peligrosas que su índice y grado de intensidad sea 5 de acuerdo con el Anexo II del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, por el cual se aprobó el Reglamento de actividades clasificadas, o al índice que corresponda a la normativa que lo pueda sustituir.

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Sector secundario	Almacén	A	
Sector terciario	Comercial	A	Restringido exclusivamente a la venta de productos elaborados o manufacturados en la propia industria en una superficie máxima del 30 % respecto a la superficie edificada, o que se trate de establecimientos que sean concesionarios de venta de vehículos, embarcaciones, maquinaria agrícola o industrial, o accesorios siempre que también se ubique un taller relacionado con el objeto de venta y que ocupe como mínimo un 50 % de la superficie edificada.
	Oficinas y servicios	A	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	P	Equipamiento comunitario
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo institucional	A	
	Deportivo	P	
	Seguridad	A	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	A	Restringido a tanatorios y crematorios, siempre que ocupen el edificio entero y cumplan el resto de condiciones de la normativa sectorial en materia de policía mortuoria.
	Abastecimiento	A	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	A	
	Transportes	A	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	
	Estaciones de servicio	A	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

6. Edificaciones auxiliares

Los depósitos elevados, torres de refrigeración o destilación, chimeneas, siles, ciclones y otras construcciones auxiliares necesarias para el correcto funcionamiento de las industrias tendrán una altura máxima libre en función de las necesidades, debidamente justificadas, de cada industria, instalación o edificación.

Se permitirá la construcción de un cuerpo auxiliar destinado a ubicar el estiércol dentro de la zona de retranqueo y situado a una distancia inferior de 3,00 m. de la alineación de la fachada. La superficie máxima construida de este cuerpo será de 4,00 m² y la altura total máxima de 2,40 m.

Toda edificación auxiliar no computará a los efectos de ocupación ni edificabilidad. Se debe autorizar mediante licencia.

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

1. Definición y ámbito

Se denomina *Artà Industrial 2* a aquella zona situada en el Polígono Industrial Es Pujols, en la carretera de Artà a Canyamel, y que presenta una tipología edificatoria entre medianeras.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

**2. Tipología edificatoria**

Corresponde a una ordenación de tipología entre medianeras con fachadas paralelas y retranqueos respecto de las alineaciones de viales.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		800 m ²	
Dimensión mínima de parcela	fachada	15 m	
	profundidad	30 m	
Longitud máxima de fachada para agrupaciones de parcelas			--

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria		continua	
Superficie máxima de ocupación		65 %	
Profundidad máxima edificable		--	
Edificabilidad máxima	sobre terreno	1,25 m ² /m ²	
	bajo terreno	0,65 m ² /m ²	
	superficie máxima por edificio	--	
Altura	reguladora	11,00 m	Las instalaciones auxiliares podrán superar puntualmente estas alturas siempre y cuando se justifique debidamente en función de las propias necesidades.
	total	12,50 m	
	número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	a frente	10 m	Alineación de fachada obligatoria.
	a laterales	0 m	En parcelas extremas de la zonificación: 3 m.
	a fondo	5 m	
	entre edificios	0 m	
Superficie mínima permeable		20 %	Ver art. 33.
Superficie mínima ajardinada		--	
Índice de intensidad de uso	residencial	--	
	turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/100 m ² útiles o fracción para cualquier uso	Las empresas podrán agruparse para crear aparcamientos colectivos de vehículos.

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	P	Sólo se admite una vivienda anexa a la actividad principal.
	Vivienda plurifamiliar	P	
	Industria	A	Se denegará la licencia de instalación de las actividades nocivas, insalubres o peligrosas que su índice y grado de intensidad sea 5 de acuerdo con el Anexo II del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, por el cual se aprobó el Reglamento de actividades clasificadas, o al índice que corresponda a la normativa que lo pueda sustituir.



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Sector secundario	Almacén	A	
Sector terciario	Comercial	A	Restringido exclusivamente a la venta de productos elaborados o manufacturados en la propia industria en una superficie máxima del 30 % respecto a la superficie edificada, o que se trate de establecimientos que sean concesionarios de venta de vehículos, embarcaciones, maquinaria agrícola o industrial, o accesorios siempre que también se ubique un taller relacionado con el objeto de venta y que ocupe como mínimo un 50 % de la superficie edificada.
	Oficinas y servicios	A	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	A	El uso administrativo privado dispondrá de una superficie máxima del 30 % respecto a la superficie edificada, y siempre con carácter subsidiario a la actividad principal.
	Deportivo	P	
	Seguridad	A	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
Comunicaciones e infraestructuras	Abastecimiento	A	
	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	A	
	Transportes	A	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	
Espacios libres	Estaciones de servicio	A	
	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

6. Edificaciones auxiliares

Los depósitos elevados, torres de refrigeración o destilación, chimeneas, siles, ciclones y otras construcciones auxiliares necesarias para el correcto funcionamiento de las industrias tendrán una altura máxima libre en función de las necesidades, debidamente justificadas, de cada industria, instalación o edificación.

Se permitirá la construcción de un cuerpo auxiliar destinado a ubicar el estiércol dentro de la zona de retranqueo y situado a una distancia inferior de 3,00 m. de la alineación de la fachada. La superficie máxima construida de este cuerpo será de 4,00 m² y la altura total máxima de 2,40 m.

Toda edificación auxiliar no computará a los efectos de ocupación ni edificabilidad. Se debe autorizar mediante licencia.

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

1. Definición y ámbito

Se denomina *Artà Equipamiento Comercial Es Pujols* a aquella zona situada en el Polígono Industrial Es Pujols, en la carretera de Artà a Canyamel, que presenta una tipología edificatoria aislada y uso predominante comercial.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.



2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		1.000 m ²	
Dimensión mínima de parcela	fachada	20 m	
	profundidad	40 m	
Longitud máxima de fachada para agrupaciones de parcelas			--

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria		aislada	
Superficie máxima de ocupación		60 %	
Profundidad máxima edificable		--	
Edificabilidad máxima	sobre terreno	1,25 m ² /m ²	
	bajo terreno	0,60 m ² /m ²	
	superficie máxima por edificio	--	
Altura	reguladora	11,00 m	Las instalaciones auxiliares podrán superar puntualmente estas alturas siempre y cuando se justifique debidamente en función de las propias necesidades.
	total	12,50 m	
	número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	a frente	3 m	
	a laterales	3 m	
	a fondo	3 m	
	entre edificios	5 m	
Superficie mínima permeable		20 %	Ver art. 33.
Superficie mínima ajardinada		10 %	
Índice de intensidad de uso	residencial	--	
	turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/100 m ² útiles o fracción para cualquier uso	Las empresas podrán agruparse para crear aparcamientos colectivos de vehículos.

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	P	Sólo se admite una vivienda anexa a la actividad principal.
	Vivienda plurifamiliar	P	
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	A	
	Comercial	A	



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Sector terciario	Oficinas y servicios	A	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	A	
	Deportivo	P	
	Seguridad	A	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	A	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	A	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	A	
	Transportes	A	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	
	Estaciones de servicio	A	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

6. Edificaciones auxiliares

Los depósitos elevados, torres de refrigeración o destilación, chimeneas, siles, ciclones y otras construcciones auxiliares necesarias para el correcto funcionamiento de las industrias tendrán una altura máxima libre en función de las necesidades, debidamente justificadas, de cada industria, instalación o edificación.

Se permitirá la construcción de un cuerpo auxiliar destinado a ubicar el estiércol dentro de la zona de retranqueo y situado a una distancia inferior de 3,00 m. de la alineación de la fachada. La superficie máxima construida de este cuerpo será de 4,00 m² y la altura total máxima de 2,40 m.

Toda edificación auxiliar no computará a los efectos de ocupación ni edificabilidad. Se debe autorizar mediante licencia.

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

1. Definición y ámbito

Se denomina *Artà Equipamiento Social Es Pujols* a aquella zona situada en el Polígono Industrial Es Pujols, en la carretera de Artà a Canyamel, que presenta una tipología edificatoria aislada y uso de equipamiento cívico social colectivo y centros de actividades e instalaciones complementarias para el desarrollo del servicio urbano.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación



Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		1.000 m ²	
Dimesión mínima de parcela	fachada	20 m	
	profundidad	40 m	
Longitud máxima de fachada para agrupaciones de parcelas		--	

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria		aislada	
Superficie máxima de ocupación		60 %	
Profundidad máxima edificable		--	
Edificabilidad máxima	sobre terreno	1,25 m ² /m ²	
	bajo terreno	0,60 m ² /m ²	
	superficie máxima por edificio	--	
Altura	reguladora	11,00 m	Las instalaciones auxiliares podrán superar puntualmente estas alturas siempre y cuando se justifique debidamente en función de las propias necesidades.
	total	12,50 m	
	número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	a frente	3 m	
	a laterales	3 m	
	a fondo	3 m	
	entre edificios	5 m	
Superficie mínima permeable		20 %	Ver art. 33.
Superficie mínima ajardinada		10 %	
Índice de intensidad de uso	residencial	--	
	turístico	1 plaza / 70 m ² de solar	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/100 m ² útiles o fracción para otros usos	

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	P	
	Vivienda plurifamiliar	P	
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	A	
Sector terciario	Comercial	A	
	Oficinas y servicios	A	
	Alojamiento turístico	A	
	Restauración	A	
	Sociocultural	A	
	Docente	P	
	Asistencia social	A	
	Administrativo-institucional	A	



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Equipamiento comunitario	Deportivo	A	
	Seguridad	A	
	Sanitario	A	
	Recreativo y espectáculos	A	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	A	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	A	
	Transportes	A	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	
	Estaciones de servicio	A	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

Art. 159. Colonia de San Pedro Intensiva (CO-INT)**1. Definición y ámbito**

Se llama *Colonia de San Pedro Intensiva* al área del núcleo originario de la Colonia de San Pedro.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación de isletas generalmente cerradas en edificación continua, con fachadas coincidiendo con las alineaciones de vías públicas.

3. Fachada marítima

En los planos de ordenación correspondientes quedan grafiados los tramos de fachada marítima de tratamiento homogéneo, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas y la Norma 51 del PTM. Estos tramos serán objeto de una regulación específica que venderá determinada en el correspondiente planeamiento derivado, en este caso un estudio de detalle.

En el ámbito de estos tramos de fachada marítima, no se podrán conceder licencias de obra de edificación de nueva construcción, ampliación o consolidación de edificios existentes cuando la parcela en cuestión esté afectada por la servidumbre de protección de costas.

4. Condiciones de los solares**Parámetros de parcelación**

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		200 m ²	Se exceptúan de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	fachada	7 m	
	profundidad	20 m	
Longitud máxima de fachada para agrupaciones de parcelas		16 m	Por agrupaciones de parcelas con fecha posterior a la aprobación provisional de esta normativa.

5. Condiciones de la edificación**Parámetros de la edificación**



Parámetros		Observaciones
Tipología edificatoria	continua	
Superficie máxima de ocupación	70 % 80 % en esquinas	Las plantas sótano destinadas a aparcamiento de vehículos podrán ocupar como máximo el 85 % de la parcela. En planta baja se admite, además, un 5 % de ocupación para edificación auxiliar. Ver limitación relativa a la superficie mínima permeable.
Profundidad máxima edificable	20 m	
Edificabilidad máxima	sobre terreno	1,40 m ² /m ²
	bajo terreno	0,70 m ² /m ²
	superficie máxima por edificio	--
Altura	reguladora	7 m
	total	9 m
	número plantas	PB+1PP 2 plantas
Distancia mínima	a frente	0 m
	a laterales	0 m
	a fondo	5 m
	entre edificios	3 m
Superficie mínima permeable	10 %	Ver art. 33.
Superficie mínima ajardinada	--	
Índice de intensidad de uso	residencial	1/100 m ² de solar
	turístico	--
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado	1/vivienda 1/100 m ² útiles o fracción para otros usos	Ver artículo 150.

6. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	
	Vivienda plurifamiliar	A	1 vivienda cada 100 m ² de solar.
Sector secundario	Industria	P	Sólo se admiten la primera y segunda categoría.
	Almacén	P	Sólo se admite hasta 150 m ² útiles.
Sector terciario	Comercial	A	
	Oficinas y servicios	A	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	A	
	Sociocultural	A	
	Docente	A	
	Asistencia social	A	
	Administrativo-institucional	A	
	Deportivo	A	
	Seguridad	A	
	Sanitario	A	
	Recreativo y espectáculos	A	No se admite el uso de discotecas.
	Funerario	P	



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Equipamiento comunitario	Abastecimiento	A	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	A	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

Art. 160. Montferrutx Extensiva 1 (MO-EXT-1)**1. Definición y ámbito**

Se denomina *Montferrutx Extensiva 1* a la parte de la Urbanización Montferrutx con conexión con el núcleo de la Colonia de Sant Pere, actualmente consolidada casi en su totalidad por la edificación.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares**Parámetros de parcelación**

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		400 m ²	Se exceptúan de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	fachada	15 m	
	profundidad	20 m	
Longitud máxima de fachada para agrupaciones de parcelas			--

4. Condiciones de la edificación**Parámetros de la edificación**

Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria		aislada	
Superficie máxima de ocupación		30 %	
Edificabilidad máxima	sobre terreno	0,6 m ² / m ²	
	bajo terreno	0,3 m ² / m ²	
	superficie máxima por edificio	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantas	PB+1 PP 2 plantas	
	a frente	3 m	
	a laterales	3 m	
	a fondo	3 m	



Parámetros			Observaciones
Distancia mínima	entre edificios	6 m	
Superficie mínima permeable		50 %	Ver art. 33.
Superficie mínima ajardinada		30 %	
Índice de intensidad de uso	residencial	1/400 m ² de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/vivienda 1/100 m ² útiles o fracción para otros usos	

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	
	Vivienda plurifamiliar	A	1 vivienda cada 400 m ² de solar.
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	A	
	Oficinas y servicios	A	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	A	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	A	
	Docente	A	
	Asistencia social	A	
	Administrativo-institucional	A	
	Deportivo	A	
	Seguridad	A	
	Sanitario	A	
	Recreativo y espectáculos	A	No se admite el uso de discotecas.
	Funerario	P	
	Abastecimiento	A	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	A	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

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

1. Definición y ámbito

Se denomina *Montferrutx Extensiva 2* a la mayor parte de la Urbanización Montferrutx, situada en segunda línea de la fachada marítima.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.



2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		400 m ²	Se exceptúan de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	fachada	15 m	
	profundidad	20 m	
Longitud máxima de fachada para agrupaciones de parcelas			--

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria		aislada	
Superficie máxima de ocupación		30 %	
Edificabilidad máxima	sobre terreno	0,6 m ² / m ²	
	bajo terreno	0,3 m ² / m ²	
	superficie máxima por edificio	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	a frente	3 m	
	a laterales	3 m	
	a fondo	3 m	
	entre edificios	6 m	
Superficie mínima permeable		50 %	Ver art. 33.
Superficie mínima ajardinada		30 %	
Índice de intensidad de uso	residencial	1/400 m ² de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/vivienda 1/100 m ² útiles o fracción para otros usos	

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	
	Vivienda plurifamiliar	A	1 vivienda cada 400 m ² de solar.
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	P	
	Oficinas y servicios	P	
	Alojamiento turístico	P	



	Usos	Admitido Prohibido	Observaciones
	Restauración	P	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	P	
	Seguridad	P	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	P	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	P	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

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

1. Definición y ámbito

Se denomina *Montferrutx Extensiva 3* a la parte de la Urbanización Montferrutx situada en primera línea de la fachada marítima.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		800 m ²	Se exceptúan de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	fachada	15 m	
	profundidad	20 m	
Longitud máxima de fachada para agrupaciones de parcelas		--	

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria		aislada	
Superficie máxima de ocupación		40 %	
	sobre terreno	0,4 m ² / m ²	



Parámetros			Observaciones
Edificabilidad máxima	bajo terreno	0,4 m ² / m ²	
	superficie máxima por edificio	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	a frente	3 m	
	a laterales	3 m	
	a fondo	3 m	
	entre edificios	6 m	
Superficie mínima permeable		40 %	Ver art. 33.
Superficie mínima ajardinada		20 %	
Índice de intensidad de uso	residencial	1/800 m ² de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/vivienda 1/100 m ² útiles o fracción para otros usos	

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	
	Vivienda plurifamiliar	A	1 vivienda cada 400 m ² de solar.
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	P	
	Oficinas y servicios	P	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	A	
	Docente	A	
	Asistencia social	A	
	Administrativo-institucional	A	
	Deportivo	A	
	Seguridad	A	
	Sanitario	A	
	Recreativo y espectáculos	A	No se admite el uso de discotecas.
	Funerario	P	
	Abastecimiento	P	
	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	P	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Comunicaciones e infraestructuras	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

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

1. Definición y ámbito

Se denomina *Montferrutx Extensiva 4* a la parte de la Urbanización de Cas Frare, situada al sur del sector de Montferrutx. Si bien no forma parte del antiguo Plan Parcial de Montferrutx, da continuidad a la trama urbana de este sector.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		200 m ²	
Dimensión mínima de parcela	fachada	10 m	
	profundidad	20 m	
Longitud máxima de fachada para agrupaciones de parcelas		--	

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria		aislada	
Superficie máxima de ocupación		50 %	
Edificabilidad máxima	sobre terreno	0,8 m ² / m ²	
	bajo terreno	0,5 m ² / m ²	
	superficie máxima por edificio	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	a frente	3 m	
	a laterales	3 m	
	a fondo	3 m	
	entre edificios	6 m	
Superficie mínima permeable		50 %	Ver art. 33.
Superficie mínima ajardinada		30 %	
Índice de intensidad de uso	residencial	1/200 m ² de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/vivienda 1/100 m ² útiles o fracción para otros usos	



5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	
	Vivienda plurifamiliar	A	1 vivienda cada 200 m ² de solar.
Sector secundario	Industria	P	Sólo se admite la primera categoría.
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	A	
	Oficinas y servicios	P	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	A	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	A	
	Seguridad	P	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	A	No se admite el uso de discotecas.
	Funerario	P	
	Abastecimiento	P	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	P	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

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

1. Definición y ámbito

Se denomina *S'Estanyol Intensiva* a parte de la zona que se conoce como Urbanización S'Estanyol y que presenta tipología entre medianeras con la fachada paralela y retranqueo de la vía pública.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según alineación de vial, con edificación continua entre medianeras, retranqueo de la vía pública.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación



Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		200 m ²	Se exceptúan de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	fachada	12 m	
	profundidad	12 m	
Longitud máxima de fachada para agrupaciones de parcelas			--

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria			continua
Superficie máxima de ocupación			40 %
Edificabilidad máxima	sobre terreno	0,8 m ² / m ²	
	bajo terreno	0,4 m ² / m ²	
	superficie máxima por edificio	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	a frente	3 m	
	a laterales	0 m	
	a fondo	--	
	entre edificios	3 m	Entre edificación principal y edificación auxiliar.
Superficie mínima permeable			30 %
Superficie mínima ajardinada			10 %
Índice de intensidad de uso	residencial	1/200 m ² de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado			1/vivienda 1/100 m ² útiles o fracción para otros usos

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	
	Vivienda plurifamiliar	A	1 vivienda cada 200 m ² de solar.
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	P	
	Oficinas y servicios	P	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	P	



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Equipamiento comunitario	Seguridad	P	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	P	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	P	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

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

1. Definición y ámbito

Se denomina *S'Estanyol Extensiva 1* a la parte de la zona de la Urbanización s'Estanyol que presenta tipología de edificación aislada y gran parte de la Urbanización Estrella de Mar.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		400 m ²	Se exceptúan de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	fachada	12 m	
	profundidad	24 m	
Longitud máxima de fachada para agrupaciones de parcelas			--

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria			aislada
Superficie máxima de ocupación			30 %
Edificabilidad máxima	sobre terreno	0,6 m ² / m ²	
	bajo terreno	0,3 m ² / m ²	
	superficie máxima por edificio	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantas	PB+1PP 2 plantas	



Parámetros			Observaciones
Distancia mínima	a frente	6 m	3 m en solares afectados por la zona de servidumbre de protección de la Ley de costas.
	a laterales	3 m	
	a fondo	3 m	
	entre edificios	6 m	
Superficie mínima permeable		50 %	Ver art. 33.
Superficie mínima ajardinada		30 %	
Índice de intensidad de uso	residencial	1/400 m ² de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/vivienda 1/100 m ² útiles o fracción para otros usos	

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	
	Vivienda plurifamiliar	A	1 vivienda cada 400 m ² de solar.
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	P	Sólo se admite en planta baja.
	Oficinas y servicios	P	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	P	
	Seguridad	P	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	P	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	P	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	



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

1. Definición y ámbito

Se denomina *S'Estanyol Extensiva 2* a una parcela de la Urbanización Estrella de Mar con fachada a la carretera de la Colonia de Sant Pere a S'Estanyol.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		400 m ²	Se exceptúan de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	fachada	12 m	
	profundidad	24 m	
Longitud máxima de fachada para agrupaciones de parcelas		--	

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria		aislada	
Superficie máxima de ocupación		30 %	
Edificabilidad máxima	sobre terreno	0,6 m ² /m ²	
	bajo terreno	0,3 m ² /m ²	
	superficie máxima por edificio	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	a frente	6 m	
	a laterales	3 m	
	a fondo	3 m	
	entre edificios	6 m	
Superficie mínima permeable		50 %	Ver art. 33.
Superficie mínima ajardinada		30 %	
Índice de intensidad de uso	residencial	1/300 m ² de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/vivienda 1/100 m ² útiles o fracción para otros usos	

5. Regulación de usos

Condiciones de usos



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	
	Vivienda plurifamiliar	A	1 vivienda cada 300 m ² de solar.
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	A	Es obligatorio reservar en planta baja un 10 % de la superficie total edificable para el uso comercial o sociocultural.
	Oficinas y servicios	P	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	A	Es obligatorio reservar en planta baja un 10 % de la superficie total edificable para el uso comercial o sociocultural.
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	P	
	Seguridad	P	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	P	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	A	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

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

1. Definición y ámbito

Se denomina *S'Estanyol Turística* a la parte de la Urbanización S'Estanyol situada en primera línea y destinada a instalaciones turísticas. Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares para futuros establecimientos de alojamiento turístico

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		2.000 m ²	Para futuros establecimientos de alojamiento turístico la parcela mínima será de 14.000 m ² .
Dimensión mínima de parcela	fachada	25 m	
	profundidad	50 m	



Longitud máxima de fachada para agrupaciones de parcelas	--	
--	----	--

4. Condiciones de la edificación para futuros establecimientos de alojamiento turístico

Parámetros de la edificación

Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria		aislada	
Superficie máxima de ocupación		30 %	
Edificabilidad máxima	sobre terreno	0,6 m ² / m ²	
	bajo terreno	0,3 m ² /m ²	
	Volumen máximo por edificio	20.000 m ³	
Longitud de fachada máxima		La planta de cada edificio debe poder inscribirse en un círculo de 60 m. de diámetro	Se permitirán conexiones puntuales entre edificios en la planta baja, con cierres transparentes
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	a frente	3 m	
	a laterales	3 m	
	a fondo	3 m	
	entre edificios	6 m	
Superficie mínima de espejo de agua de las piscinas		1 m ² / plaza turística	La superficie siempre debe superar los 50 m ² .
Volumen mínimo de las piscinas		1,2 m ³ / m ² de espejo de agua proyectado	
Superficie mínima de terraza solárium		3 m ² / plaza turística	
Superficie mínima de parcela destinada a equipamiento deportivo de uso privado		8 m ² / plaza turística	
Superficie mínima permeable		50 %	Ver art. 33.
Superficie mínima ajardinada		30 %	
Índice de intensidad de uso	residencial	--	
	turístico	1 plaza / 70 m ² de solar	
Superficie mínima de aparcamiento privado		3 m ² / plaza turística	

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	P	Sólo se admite anexo al uso principal.
	Vivienda plurifamiliar	P	
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	P	Sólo se admite anexo al uso principal.
	Oficinas y servicios	P	Sólo se admite anexo al uso principal.
	Alojamiento turístico	A*	1 plaza por cada 70 m ² de solar.
	Restauración	P	Sólo se admite anexo al uso principal.
Sociocultural		P	
Docente		P	



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Equipamiento comunitario	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	P	Sólo se admite anexo al uso principal.
	Seguridad	P	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	Sólo se admite anexo al uso principal.
	Funerario	P	
	Abastecimiento	P	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	P	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

*Categoría mínima de los establecimientos: hoteles 4 estrellas, apartamentos turísticos 3 llaves, ciudades de 3 estrellas, campings 1ª categoría.

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

1. Definición y ámbito

Se denomina *San Pedro Extensiva 1* a parte de la zona que se conoce como Urbanización San Pedro y que supone la mayor parte del sector.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		800 m ²	Se exceptúan de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	fachada	15 m	
	profundidad	20 m	
Longitud máxima de fachada para agrupaciones de parcelas		--	

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros		Observaciones
Tipología edificatoria		aislada
Superficie máxima de ocupación		30 %
	sobre terreno	0,6 m ² /m ²



Parámetros			Observaciones
Edificabilidad máxima	bajo terreno	0,3 m ² /m ²	
	superficie máxima por edificio	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	a frente	5 m	3 m en solares afectados por la zona de servidumbre de protección de la Ley de costas.
	a laterales	3 m	
	a fondo	3 m	
	entre edificios	6 m	
Superficie mínima permeable		50 %	Ver art. 33.
Superficie mínima ajardinada		30 %	
Índice de intensidad de uso	residencial	1/800 m ² de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/vivienda 1/100 m ² útiles o fracción para otros usos	

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	
	Vivienda plurifamiliar	A	1 vivienda cada 800 m ² de solar.
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	P	
	Oficinas y servicios	P	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	P	
	Seguridad	P	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	P	
	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	P	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Comunicaciones e infraestructuras	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

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

1. Definición y ámbito

Se denomina *San Pedro Extensiva 2* a la parte sur de la Urbanización San Pedro, situada al pie de la Sierra Artana.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		1.000 m ²	Se exceptúan de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	fachada	20 m	
	profundidad	30 m	
Longitud máxima de fachada para agrupaciones de parcelas			--

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria		aislada	
Superficie máxima de ocupación		25 %	
Edificabilidad máxima	sobre terreno	0,5 m ² / m ²	
	bajo terreno	0,25 m ² / m ²	
	superficie máxima por edificio	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	a frente	8 m	
	a laterales	4 m	
	a fondo	4 m	
	entre edificios	8 m	
Superficie mínima permeable		50 %	Ver art. 33.
Superficie mínima ajardinada		30 %	
Índice de intensidad de uso	residencial	1/1.000 m ² de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/vivienda 1/100 m ² útiles o fracción para otros usos	



5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	
	Vivienda plurifamiliar	A	1 vivienda cada 1.000 m ² de solar.
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	P	
	Oficinas y servicios	P	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	P	
	Seguridad	P	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	P	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	P	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

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

1. Definición y ámbito

Se denomina *San Pedro Extensiva 3* a parte de la zona que se conoce como Urbanización San Pedro.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación



Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		2.000 m ²	Se exceptúan de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	fachada	25 m	
	profundidad	40 m	
Longitud máxima de fachada para agrupaciones de parcelas			--

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria		aislada	
Superficie máxima de ocupación		30 %	
Edificabilidad máxima	sobre terreno	0,6 m ² / m ²	
	bajo terreno	0,3 m ² / m ²	
	superficie máxima por edificio	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	a frente	10 m	
	a laterales	5 m	
	a fondo	5 m	
	entre edificios	10 m	
Superficie mínima permeable			60 %
Superficie mínima ajardinada			30 %
Índice de intensidad de uso	residencial	1/300 m ² de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado			1/vivienda 1/100 m ² útiles o fracción para otros usos

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	1 vivienda cada 300 m ² de solar.
	Vivienda plurifamiliar	A	
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	A	
	Oficinas y servicios	A	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	A	
	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	A	



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Equipamiento comunitario	Seguridad	P	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	A	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	A	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

Art. 171. San Pedro Extensiva 4 (SP-EXT-4)**1. Definición y ámbito**

Se denomina *San Pedro Extensiva 4* a la isleta situada en el centro de la Urbanización San Pedro.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares**Parámetros de parcelación**

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		800 m ²	Se exceptúan de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	fachada	15 m	
	profundidad	20 m	
Longitud máxima de fachada para agrupaciones de parcelas			--

4. Condiciones de la edificación**Parámetros de la edificación**

Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria			aislada
Superficie máxima de ocupación			50 %
Edificabilidad máxima	sobre terreno	1 m ² / m ²	
	bajo terreno	0,5 m ² /m ²	
	superficie máxima por edificio	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantas	PB+1PP 2 plantas	



Parámetros			Observaciones
Distancia mínima	a frente	5 m	
	a laterales	3 m	
	a fondo	3 m	
	entre edificios	6 m	
Superficie mínima permeable		30 %	Ver art. 33.
Superficie mínima ajardinada		30 %	
Índice de intensidad de uso	residencial	1/300 m ² de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/vivienda 1/100 m ² útiles o fracción para otros usos	

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	
	Vivienda plurifamiliar	A	1 vivienda cada 300 m ² de solar.
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	A	
	Oficinas y servicios	A	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	A	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	A	
	Seguridad	P	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	A	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	A	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

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

1. Definición y ámbito



Se denomina *Betlem Extensiva I* a una parte de la zona que se conoce como Urbanización Betlem.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		800 m ²	Se exceptúan de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	fachada	15 m	
	profundidad	20 m	
Longitud máxima de fachada para agrupaciones de parcelas			--

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria		aislada	
Superficie máxima de ocupación		30 %	
Edificabilidad máxima	sobre terreno	0,6 m ² /m ²	
	bajo terreno	0,3 m ² /m ²	
	superficie máxima por edificio	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	a frente	5 m	
	a laterales	3 m	
	a fondo	5 m	
	entre edificios	6 m	
Superficie mínima permeable		50 %	Ver art. 33.
Superficie mínima ajardinada		30 %	
Índice de intensidad de uso	residencial	1/800 m ² de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/vivienda 1/100 m ² útiles o fracción para otros usos	

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	1 vivienda cada 800 m ² de solar.
	Vivienda plurifamiliar	A	
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
	Comercial	P	



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Sector terciario	Oficinas y servicios	P	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	P	
	Seguridad	P	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	P	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	P	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

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

1. Definición y ámbito

Se denomina *Betlem Extensiva 2* a una parte de la zona que se conoce como Urbanización Betlem.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		1.000 m ²	Se exceptúan de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	fachada	20 m	
	profundidad	30 m	
Longitud máxima de fachada para agrupaciones de parcelas			--

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros		Observaciones
Tipología edificatoria	aislada	



Parámetros			Observaciones
Superficie máxima de ocupación		25 %	
Edificabilidad máxima	sobre terreno	0,5 m ² / m ²	
	bajo terreno	0,25 m ² / m ²	
	superficie máxima por edificio	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	a frente	6 m	
	a laterales	3 m	
	a fondo	3 m	
	entre edificios	6 m	
Superficie mínima permeable		50 %	Ver art. 33.
Superficie mínima ajardinada		30 %	
Índice de intensidad de uso	residencial	1/1.000 m ² de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/vivienda 1/100 m ² útiles o fracción para otros usos	

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	
	Vivienda plurifamiliar	A	1 vivienda cada 1.000 m ² de solar.
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	P	
	Oficinas y servicios	P	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	P	
	Seguridad	P	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	P	
	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	P	



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Comunicaciones e infraestructuras	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

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

1. Definición y ámbito

Se llama *Betlem Extensiva 3* en la parte de la Urbanización Betlem que corresponde a la primera línea de mar.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		2.000 m ²	Se exceptúan de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	fachada	25 m	
	profundidad	40 m	
Longitud máxima de fachada para agrupaciones de parcelas			--

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria		aislada	
Superficie máxima de ocupación		20 %	
Edificabilidad máxima	sobre terreno	0,4 m ² / m ²	
	bajo terreno	0,2 m ² / m ²	
	superficie máxima por edificio	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	a frente	6 m	
	a laterales	3 m	
	a fondo	3 m	
	entre edificios	6 m	
Superficie mínima permeable		60 %	Ver art. 33.
Superficie mínima ajardinada		30 %	
Índice de intensidad de uso	residencial	1/500 m ² de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	turístico	--	



Parámetros		Observaciones
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado	1/vivienda 1/100 m ² útiles o fracción para otros usos	

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	
	Vivienda plurifamiliar	A	1 vivienda cada 500 m ² de solar.
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	P	
	Oficinas y servicios	P	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	P	
	Seguridad	P	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	P	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	P	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

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

1. Definición y ámbito

Se denomina *Betlem Extensiva 4* a dos isletas de la zona que se conoce como Urbanización Betlem.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación



Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		2.000 m ²	Se exceptúan de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	fachada	25 m	
	profundidad	40 m	
Longitud máxima de fachada para agrupaciones de parcelas			--

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria		aislada	
Superficie máxima de ocupación		30 %	
Edificabilidad máxima	sobre terreno	0,6 m ² / m ²	
	bajo terreno	0,3 m ² / m ²	
	superficie máxima por edificio	500 m ²	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	a frente	5 m	
	a laterales	5 m	
	a fondo	5 m	
	entre edificios	10 m	
Superficie mínima permeable		60 %	Ver art. 33.
Superficie mínima ajardinada		30 %	
Índice de intensidad de uso	residencial	1/2.000 m ² de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/vivienda 1/100 m ² útiles o fracción para otros usos	

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	1 vivienda cada 2.000 m ² de solar.
	Vivienda plurifamiliar	A	
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	A	
	Oficinas y servicios	A	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	A	
	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	A	

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Equipamiento comunitario	Seguridad	P	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	A	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	A	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

Art. 190. Documentos de los planes parciales

1. Los planes parciales contendrán las determinaciones necesarias para asegurar el cumplimiento de los objetivos de las NS y los criterios de ordenación y diseño genéricos y específicos de cada sector. Estas determinaciones se desarrollarán mediante los documentos señalados en los artículos 50 y siguientes del Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares para la isla de Mallorca, o la normativa urbanística vigente en cada momento.

2. Cuando los planes parciales tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa privada, se acompañarán como anexo los siguientes documentos y contenidos:

- Los documentos necesarios para justificar la necesidad o conveniencia de la urbanización, en los que se razone suficientemente que la urbanización proyectada se adecua a las previsiones y determinaciones contenidas en las NS.
- La relación de todos los propietarios del suelo incluidos en el sector, señalando domicilios y datos de identificación.
- La forma de ejecución de las obras de urbanización.
- Las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de la inversión y su correlación con los recursos disponibles para hacer frente a esta.
- Los compromisos que se contraigan entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre este y los propietarios de los terrenos afectados.

3. En todo caso se aportará un cuadro sintético en el que deberán figurar los siguientes extremos:

- Superficie total del sector.
- La superficie de los sistemas generales que señalen las NS.
- Superficie de viales del plan parcial.
- Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria y gratuita.
- Superficie total de las parcelas edificables para los diferentes usos.
- Techo total edificable, señalando concretamente el correspondiente a los servicios sociales y edificabilidad neta sobre superficie edificable.

4. La documentación, además, debe contener:

- Análisis de la incidencia de la posible afectación, en su caso, por áreas de interés cultural o edificios o espacios catalogados.
- Evaluación de impacto ambiental, con las características mínimas determinadas en la legislación vigente en cada momento.

5. Los planes parciales deberán establecer los índices de intensidad de uso, de acuerdo con la normativa vigente.

6. Al finalizar la tramitación de los planes parciales deberá presentarse un texto refundido con la documentación completa y con el número de ejemplares que determinen los servicios técnicos.



Cualquier modificación de las determinaciones de los planes parciales obligará, asimismo, a la presentación de un texto refundido que incluya la documentación completa del plan modificado, así como la fecha del refundido, con el número de ejemplares que determinen los servicios técnicos.

7. Será preceptivo, en la documentación de los planes parciales:

- a) Justificar el suministro de agua para la obtención del informe de suficiencia de recursos hídricos y capacidad de depuración de la planificación, en caso de que el Plan Parcial comporte una nueva demanda de recursos hídricos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 43 del Real Decreto 49/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Islas Baleares o normativa que lo sustituya.
- b) Justificar la adopción de medidas que favorezcan el ahorro de agua. La dotación de infraestructuras de agua potable deberá cumplir las disposiciones del Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, control y suministro o la normativa que lo pueda modificar o sustituir, así como las directrices generales del programa de vigilancia de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares que dicte la administración competente.
- c) Justificar, de acuerdo con la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, las previsiones adecuadas en relación con las edificaciones y sus distancias a las vías de comunicación e infraestructuras, vías públicas, así como su distribución e insonorización.

8. Los planes parciales deberán incorporar toda la documentación adicional que sea necesaria, deducida de las características de la ordenación, de la integración dentro de la ordenación de las NS y del cumplimiento de las condiciones específicas que establezcan las NS y la normativa urbanística vigente en cada momento.

Art. 210. Condiciones de la parcela en la parte no ocupada por la edificación

1. La parte de la parcela no ocupada ni por la edificación ni por el resto de elementos constructivos debe mantenerse en estado natural o en explotación agrícola, ganadera o forestal. No se harán movimientos de tierras ni ninguna otra actuación que altere la naturaleza rústica o el perfil natural del terreno.
2. El acabado de los bancales y los muros de cierre será de piedra. Las nivelaciones exteriores del terreno producidas por la edificación y el resto de elementos constructivos, no podrán situarse a más de 1,50 m. por encima y de 2,20 m. por debajo del terreno natural.
3. Para proceder a la tala de árboles o a nuevas roturaciones con fines agrarios será necesaria la autorización previa de la administración competente.
4. Las especies vegetales utilizadas en los ajardinamientos deben ser de bajos requerimientos hídricos y no invasoras. Se consideran de bajos requerimientos hídricos las especies indicadas para las hidrozonas 1 y 2 del Manual de xerojardinería de la Dirección General de Recursos Hídricos.

Art. 211. Piscinas

1. Sólo se admitirá la construcción de piscinas en aquellas zonas donde esté permitida la construcción de nuevas viviendas. También se admitirán cuando se construyan ligadas a establecimientos dedicados a actividades complementarias del sector primario o a casas de posesión que estén catalogadas como tal en el Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico del Término Municipal de Artà o a los planes previstos en el artículo 9 de la Ley 1/1991 de espacios naturales, siempre que se integren en el conjunto de las casas y no dañen los valores arquitectónicos catalogados.
2. La construcción de piscinas quedará condicionada a la obtención de las autorizaciones administrativas que resulten pertinentes. En ningún caso podrán construirse por sí mismas y siempre deberán ser anexas a una vivienda o a los establecimientos o casas de posesión antes mencionados, ya que suponen una ampliación de los mismos.
3. Deberán cumplirse en todo caso las condiciones que se establecen en el artículo 208 de estas NS en cuanto a condiciones de posición e implantación de nuevas construcciones. Las piscinas siempre deben situarse de manera que cumplan las distancias mínimas a lindes.
4. Las piscinas y las terrazas contabilizarán en el cómputo de la superficie máxima de ocupación total.
5. Se puede disponer de un máximo de una (1) piscina por finca. Las bañeras de hidromasaje o similares tienen la consideración de piscina cuando la lámina de agua sea igual o superior a 2,5 m².
6. Se prohíbe el vaciado total de las piscinas públicas y privadas, que sólo se podrá hacer en caso de reparación o por motivos sanitarios y siempre que se justifique técnicamente en la comunicación previa correspondiente. Se considera vaciado total el vaciado de más del 50 % de la capacidad máxima de la piscina. La primera llenada de las piscinas, o la posterior a los vaciados completos, no se puede realizar con agua de la red de distribución municipal.

7. Las piscinas deben conectarse con el aljibe de pluviales o el depósito de aguas grises para dirigir el agua en caso de vaciado parcial, para la reutilización del agua en riego o cisternas de inodoros. En caso de imposibilidad técnica de conexión con estos depósitos, regulados en los artículos 62 y 63, ya sea por dificultades técnicas o por exención en la instalación de los depósitos, no se permite la construcción de piscinas.

8. En las parcelas destinadas a usos residenciales, la lámina de agua de las piscinas no puede exceder de treinta (30) m² y su volumen, de cuarenta y cinco (45) m³.

9. En las parcelas destinadas a usos turísticos, la lámina de agua de las piscinas no puede exceder de treinta (30) m², para establecimientos de hasta 10 plazas. Esta superficie se puede incrementar en 1 m² por cada plaza adicional que tenga el establecimiento, hasta una superficie máxima de sesenta (60) m². El volumen de estas piscinas será, como máximo, 1,5 veces la lámina de agua.

10. El vaso de la piscina tendrá un color o material que lo integre en el ambiente circundante.

Art. 216. Caminos rurales

1. La apertura de nuevos caminos, o cualquier obra a realizar sobre caminos existentes, estará sujetos a licencia municipal, incluidas las modificaciones de perfiles longitudinales o transversales de los caminos y su trazado. En ningún caso los caminos podrán tener características urbanas o que excedan las necesidades agrarias de la finca a la cual sirven. Las modificaciones no podrán suponer en ningún caso alteraciones negativas del entorno natural de la zona afectada.

2. El proyecto para la solicitud de apertura de nuevos caminos o de modificación del trazado de los existentes, deberá incluir un estudio comparativo de las posibles alternativas, con el fin de garantizar el menor impacto ambiental y la preservación de los elementos que dan carácter especial al paisaje.

3. Queda prohibida la apertura de nuevos caminos de titularidad privada, excepto aquellos que transcurran íntegramente por el interior de una finca y sirvan a las necesidades de esta, o transcurran íntegramente por dentro varias fincas a título de servidumbre de paso para uno o varios predios dominantes.

4. Las anchuras de los nuevos caminos serán las siguientes:

- a) Camino público: mínimo de 5,00 m. y máximo de 6,00 m.
- b) Camino privado: máximo de 4,00 m.

No se establece franja de protección para los caminos rurales. No obstante, los caminos públicos deben tener cunetas laterales de 50 cm de anchura a cada lado.

5. Los caminos se construirán de forma que los movimientos de tierras sean mínimos y se dará a los terraplenados y desmontes un tratamiento adecuado al ambiente que lo rodea.

6. Las entradas a fincas u otras conexiones con la red viaria que interrumpan la cuneta lateral, deben tener una anchura máxima de 4 m y se debe colocar una conducción de drenaje de 20 cm de diámetro, que dé continuidad a la cuneta y discurra por debajo del acceso a la finca.

7. Los nuevos caminos públicos, así como los caminos existentes no pavimentados en fecha de 2018, en cumplimiento del artículo 36 de la Ley 13/2018, de 28 de diciembre, de caminos públicos y rutas senderistas de Mallorca y Menorca o normativa que lo sustituya, no pueden ser recubiertos con asfalto, cemento, hormigón, ni ninguna otra técnica similar que implique el sellado y la impermeabilización del firme. Se deben utilizar pavimentos drenantes o sistemas urbanos de drenaje sostenible que permitan la infiltración de agua en el terreno. El acabado del camino debe ser de colores terrosos, parecido a las tierras colindantes. Sólo en el caso de que se considere que hay razones imperiosas de interés general que justifiquen la pavimentación de un camino o un tramo de camino no asfaltado o pavimentado, debe tramitarse la declaración de interés general correspondiente prevista en la legislación urbanística.

8. En los caminos privados se prohíben los pavimentados asfálticos. Se deben utilizar pavimentos drenantes o sistemas urbanos de drenaje sostenible que permitan la infiltración de agua en el terreno. El acabado del camino debe ser de colores terrosos, parecido a las tierras colindantes.

Art. 222. Dotación de servicios

1. Las edificaciones y las instalaciones deben resolver las dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras existentes. Las dimensiones y características de estas dotaciones deben ser las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no pueden dar servicio a actividades diferentes a la vinculada.



2. Las obras correspondientes a las dotaciones de servicios se podrán autorizar junto con la actividad a la que sirvan. En este caso, deberán definirse en la documentación técnica conforme a la cual se solicita la autorización.
3. Tanto en los casos anteriores como cuando no se vincule a una actividad única, será necesario obtener la declaración de interés general y nunca pueden dar apoyo actuaciones ilegales.
4. En todo caso, la dotación de servicios debe realizarse mediante redes soterradas.
5. En cuanto a la instalación de agua potable, se seguirán las determinaciones que se disponen en el artículo 61 de esta normativa.
6. En relación con la recogida y tratamiento de las aguas pluviales, deberá darse cumplimiento al artículo 63 de esta normativa. Del mismo modo, se seguirán las determinaciones del artículo 62 de estas normas, sobre las instalaciones de aguas grises.
7. Se prohíbe la construcción de depósitos de agua destapados que no estén vinculados a una explotación agraria preferente.

Disposición transitoria segunda: Suspensión de tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística condicionada a la suficiencia de recursos hídricos.

Con la finalidad de asegurar la suficiencia de recursos hídricos, se podrán tramitar los instrumentos de planeamiento urbanístico derivado o de gestión que posibiliten actuaciones de transformación urbanística en los ámbitos que se señalan, pero no se podrán tramitar ni ejecutar los instrumentos para la ejecución hasta que, mediante las obras de mejora de la red de distribución de agua potable y las obras de infraestructura de saneamiento, no se haga efectiva una reducción de las pérdidas de agua hasta alcanzar un máximo del 25 %. Este límite máximo de pérdidas asumibles se reducirá hasta el 17 % a partir de 2027, de acuerdo con el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.

La determinación del porcentaje de pérdidas se llevará a cabo en los ámbitos correspondientes a los tres sistemas principales de la red de suministro, que se corresponden con los siguientes:

- Sistema 1. Suelo urbano y urbanizable del núcleo de Artà.
- Sistema 2. Suelo urbano y urbanizable de los núcleos de Colònia de Sant Pere, Montferrutx y S'Estanyol.
- Sistema 3. Suelo urbano y urbanizable de los núcleos de Betlem y San Pedro.

El Ayuntamiento elaborará y publicará informes periódicos, de frecuencia anual, en los que se evalúen las pérdidas de agua de cada uno de los sistemas estipulados. En caso de que este informe demuestre que las pérdidas son inferiores al máximo establecido, se habrá dado cumplimiento a esta condición y, por tanto, se podrán aprobar los instrumentos de ejecución.

La publicación de este acuerdo se hace en reserva de la aprobación del acta.

Contra este acuerdo, que agota la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala Contencioso Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, en el plazo de dos meses, contadores a partir del día siguiente a la publicación del presente acuerdo. Todo eso de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa. No obstante lo anterior, se puede ejercitar, si es el caso, cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Palma, en la fecha de firma electrónica (29 de setiembre de 2026)

La secretaria

Francisca Serra Mas

