

PROPOSTA DE BATLIA

Expedient 2024/3186. Acord complementari a l'Acord d'aprovació provisional, adoptat al ple ordinari de 24 de novembre de 2025, de la Modificació puntual número 6ª de les Normes subsidiàries de planejament d'Artà per a incorporar mesures relacionades amb l'estalvi d'aigua.

El planejament urbanístic d'Artà està constituït per les Normes Subsidiàries, aprovades per la Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca (CIUM) el 28 de maig de 2010, amb les seves successives modificacions.

La modificació número 6 d'aquestes normes, que a dia d'avui es troba en tràmit d'aprovació definitiva al Consell Insular de Mallorca, pretén continuar la línia d'actuació iniciada amb la suspensió de llicències acordada pel Ple en data 17 de juny de 2024 i la introducció de mesures per a la gestió i estalvi d'aigua al planejament general d'Artà.

Tal i com es recull a la documentació presentada, es preveu realitzar canvis en normatives específiques relacionades amb el cicle de l'aigua, per aconseguir reduir el consum d'aigua, incrementar-ne la reutilització i millorar la infiltració al sòl, regular restrictivament la possibilitat de construcció de piscines, dimensions i ubicació d'aquestes; incrementar la permeabilitat del sòl i millorar la infiltració d'aigua en el terreny, tant en parcel·les urbanes com en vials i camins; reduir les àrees d'enjardinament d'alt requeriment hídric i fomentar l'adaptació dels jardins a les espècies pròpies i de baix requeriment hídric i condicionar els desenvolupaments urbanístics a les pèrdues de les xarxes d'abastiment.

També es pretén adaptar la normativa urbanística municipal a les determinacions recollides a les diferents normatives i instruments de planejament territorial i sectorial en matèria d'aigües, així com a la dinàmica mediambiental i climàtica actual.

El Ple de l'Ajuntament d'Artà a la sessió ordinària de dia 24 de febrer de 2025, va adoptar, per majoria absoluta, l'acord d'aprovació inicial de la Modificació puntual número 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del terme municipal d'Artà que té per objecte la incorporació de mesures relacionades amb l'estalvi d'aigua.

En aquesta proposta, s'establien, entre d'altres modificacions, a l'article 154. Artà Casc antic (AR-CA), a l'article 155. Artà Intensiva (AR-INT) i a l'article 159. Colònia de Sant Pere Intensiva (CO-INT) el paràmetre de superfície permeable i enjardinada de la següent manera:

Superfície mínima permeable	10%	Veure art. 33.
Superfície mínima enjardinada	--	

Signatura 1 de 1
Manuel Galán Massanet
15/07/2026
ALCALDE



Així mateix, s'aprova la continuació de la tramitació de l'expedient amb l'obertura del corresponent termini d'informació pública per a la presentació d'al·legacions i la sol·licitud dels informes pertinents.

Com a resultat d'aquest tràmit d'informació pública i de la consideració dels informes sectorials rebut, es conforma la documentació tècnica amb les modificacions que es detallaren a la mateixa i que va ser objecte d'aprovació provisional mitjançant l'acord del ple de la Corporació municipal, aprovat per majoria absoluta, en sessió de dia 24 de novembre de 2025.

En el BOIB número 22 de gener de 2026 es publicà el repetit acord amb l'advertiment corresponent sobre la pròrroga de la suspensió de l'atorgament de llicències, autoritzacions i la possibilitat de presentar comunicacions prèvies urbanístiques en la totalitat del terme municipal d'Artà, en vigor fins a la data de l'aprovació definitiva de la modificació pel Consell Insular de Mallorca o bé per un màxim d'un any si aquesta és anterior.

L'acord d'aprovació provisional es notificà personalment a cada una de les persones que havien presentat al·legacions en el tràmit d'informació pública.

Finalment, s'han diligenciat i remès al Consell Insular de Mallorca tota la documentació del projecte de modificació puntual número 6 juntament amb l'expedient administratiu diligenciat, tot complimentant-se els requeriments efectuats per a l'esmena de deficiències de la presentació de la documentació.

En aquests moments, s'està tramitant, per part del Consell Insular de Mallorca l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació puntual número 6.

Tal i com s'exposa a la Memòria justificativa redactada pel GAAT amb la col·laboració del Departament d'urbanisme i Activitats, amb data de signatura de 15 de juliol de 2026, que s'ha incorporat a l'expedient municipal i de conformitat amb els informes tècnic i jurídic i de secretaria emesos, l'aprovació complementària de l'aprovació provisional de la Modificació puntual número 6 que es vol dur a terme té com a objecte recuperar la redacció aprovada a l'acord d'aprovació inicial (ple de 24 de febrer de 2025) pel que fa a un aspecte concret de la normativa aprovada inicialment.

Més específicament, es tracta de la regulació prevista per al sòl no ocupat per l'edificació i la superfície mínima permeable a les zonificacions del sòl urbà que tot seguit s'enumeren amb el seu corresponent article de la normativa:

Article 154. Artà casc antic (AR-CA).

Article 155. Artà intensiva (AR-INT).

Article 159. Colònia intensiva (CO-INT).

Tot això en relació a l'article 33.3 de la Normativa de les NS que defineix d'aquesta manera la superfície mínima permeable:

“3. La superfície mínima permeable és aquell percentatge aplicat sobre la superfície total de la parcel·la que ha de presentar una pavimentació que permeti la infiltració de l'aigua al subsòl. Aquestes zones poden pavimentar-se amb materials tipus graves, sauló, escorces naturals, paviments prefabricats drenants, entarimats de fusta, entre d'altres, sempre que es garanteixi una permeabilitat efectiva del sòl.”

Allò que es fa, a l'acord d'aprovació inicial, per a les zonificacions citades AR-CA, AR-INT i CO-INT, que es regulen als articles 154, 155 i 159 respectivament, és establir, una superfície mínima permeable per a cada zonificació del 10%, que vinculada al reproduït article 33, s'aplica sobre la superfície total de la parcel·la.

Doncs bé, en el tràmit d'emissió d'informes, posterior a l'aprovació inicial, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió de dia 25 d'abril de 2025, prengué l'acord de:

“emetre informe favorable de conformitat amb les consideracions que duu a terme l'informe de dia 11 d'abril de 2025 emès pels Serveis Tècnics d'Urbanisme del Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures.”

En aquest informe tècnic de dia 11 d'abril de 2025 s'indica el següent en la part que ara aquí ens ocupa (la negreta és nostra):

“(…)

C. PERMEABILITAT I ENJARDINAMENTS

L'article 33, relatiu al «sòl no ocupat per l'edificació i superfície mínima enjardinada», defineix actualment aquesta com una superfície amb la qualitat de ser permeable. Es proposa una nova redacció on es concreten els paviments considerats permeables, es diferencia entre superfície permeable i enjardinada, i s'estableixen els mínims de cada una d'elles en les diferents qualificacions del sòl urbà, dins les taules de zonificació. Es canvia així mateix el nom de l'article per «sòl no ocupat per l'edificació i superfície mínima permeable i enjardinada».

(…)

*Per últim, en relació als valors establerts per als mínims de permeabilitat de cada zonificació (articles 154 a 175), s'observa que aquests són sempre igual o més restrictius que els valors originals amb l'excepció de la qualificació turística del nucli de S'Estanyol, de codi ES-TUR (article 167), on es modifica l'exigència de la permeabilitat de tota la superfície no ocupada per l'edificació a un 50% de superfície mínima permeable. Cal justificar aquesta disminució. **S'observa així mateix que els mínims de permeabilitat corresponents a les zonificacions AR-CA, AR-INT i CO-INT no estan d'acord amb les reserves mínimes de la D. Trans. 11a. del***

PTIM.”

Arrel d'aquest informe tècnic, i, més concretament, de l'afirmació que els mínims de permeabilitat d'aquestes tres zonificacions no estan d'acord amb les reserves mínimes de la disposició transitòria 11a del PTIM, s'interpretà per part dels redactors de la Modificació puntual i els tècnics municipals la necessitat d'esmenar les previsions aprovades inicialment.

Amb l'única intenció de donar compliment a aquest informe en tant que s'interpretà la necessitat d'ajustar-se als mínims determinats en el PTIM, s'optà per establir per a aquestes tres zonificacions un mínim del 15% de la totalitat de la parcel·la de superfície permeable per a parcel·les menors de 400 metres i del 25% per a la resta de parcel·les.

Aquesta previsió s'ha de connectar amb la regulació establerta a l'article 33 que en el seu apartat defineix la superfície mínima permeable com:

“aquell percentatge aplicat sobre la superfície **total** de la parcel·la que ha de presentar una pavimentació que permeti la infiltració de l'aigua al subsol. (...)”

No obstant l'anterior, cal remarcar quin és el contingut de l'esmentada disposició transitòria 11 del PTIM:

“Disposició transitòria onzena - Reducció de l'impacte ambiental i paisatgístic en sòl urbà (AP).

En tant el planejament urbanístic no s'adapti al que es disposa en aquest Pla, i d'acord amb els criteris expressats en l'apartat 4 de la norma 42, per a la reducció de l'impacte ambiental i paisatgístic produït per l'alteració de la topografia o la cobertura vegetal de l'espai lliure de parcel·les de sòl urbà o urbanitzable residencial, turístic, dotacional o de serveis, s'atendrà els criteris següents:

1) S'haurà de reservar un percentatge mínim d'espai lliure amb sòl permeable, preferentment enjardinat, del 15% per a parcel·les de superfície inferior a 400 m² i del 25% per a la resta de parcel·les.

2) En tipologies edificatòries aïllades, en terrenys amb pendent major o igual al 50%, s'ha de mantenir un mínim del 50% del terreny no ocupable per l'edificació inalterat, amb la topografia i vegetació en estat natural.”

D'aquesta manera allò que determina el PTIM és uns percentatges mínims del 15 % i del 25% sobre l'espai lliure de la parcel·la no ocupable (no del total de la parcel·la).

S'ha d'afegir també l'aclariment de la DT11^a PTIM que consta a l'Acord del ple del Consell Insular de dia 10 d'abril de 2025, relatiu a l'aprovació definitiva de la Instrucció Tècnica IT-

PTIM-04/2024, per a la presa en consideració de determinades prescripcions en matèria de costes i de correcció d'errades materials detectades a la MD3PTIM.

En aquest document, s'incorpora una nova redacció de l'apartat 1 de la Disposició transitòria onzena, que queda amb el contingut següent:

«1) S'haurà de reservar un percentatge mínim d'espai no ocupable per l'edificació amb sòl permeable, preferentment enjardinat, del 15% per a parcel·les de superfície inferior a 400 m² i del 25% per a la resta de parcel·les.»

De l'aplicació d'aquests percentatges sobre parcel·les ubicades en les zonificacions AR-CA, AR-INT i CO-INT, que tenen cada una d'elles una ocupació màxima del 70% per als casos generals i del 80% per a parcel·les en cantonada, en resulten uns percentatges d'entre el 3% i el 7,5% de superfície permeable aplicats sobre la totalitat de la parcel·la.

Aquest resultat posa de relleu que la regulació proposada i aprovada inicialment per l'Ajuntament d'Artà, en el ple de dia 24 de febrer de 2025, sí que complia les determinacions del PTIM, essent la voluntat municipal manifestada i aprovada per l'esmentat acord del ple.

A aquest fet s'ha d'afegir que l'aplicació material de la proposta aprovada provisionalment pel ple, a resultes dels canvis operats arrel de l'informe del CIM, condueix a una distorsió a la pràctica que comporta un efecte no volgut de dificultar en desmesura la materialització del paràmetre d'ocupació de la parcel·la per l'edificació.

D'acord amb tot el que s'ha exposat, hem de concloure que l'aprovació d'un acord complementari a l'aprovació provisional amb l'objecte que s'ha detallat es justifica pels següents punts:

La regulació aprovada inicialment sí que s'ajustava a les determinacions del PTIM tota vegada que incrementa les seves previsions en tots els casos pel que fa a la superfície permeable.

Aquesta regulació aprovada inicialment respon a la solució consensuada pels grups municipals que conformaren una majoria que l'aprovà en el ple de l'Ajuntament.

La repetida regulació inicial no comporta una distorsió en el sentit apuntat de limitar amb desmesura el paràmetre d'ocupació de la parcel·la.

A més, la recuperació d'aquesta regulació aprovada inicialment permet aplicar de manera uniforme el paràmetre de superfície permeable a totes les zonificacions partint sempre de la superfície total de la parcel·la.

D'aquesta manera, i sempre per recuperar la redacció de l'aprovació inicial, es proposa que a l'article 154. Artà Casc antic (AR-CA), a l'article 155. Artà Intensiva (AR-INT) i a l'article 159.

Colònia de Sant Pere Intensiva (CO-INT) el paràmetre de superfície permeable i enjardinada sigui de la següent manera:

Superfície mínima permeable	10%	Veure art. 33.
Superfície mínima enjardinada	--	

S'ha emès els informes tècnic i jurídic favorable del Departament d'Urbanisme i Activitats i el preceptiu informe de secretaria favorable que consten a l'expedient.

Per tot plegat,

ES PROPOSA:

1. Aprovar l'Acord complementari a l'Acord d'aprovació provisional, adoptada pel ple de la Corporació municipal en sessió ordinària de 24 de novembre de 2025, sobre la Modificació puntual 6a de les Normes subsidiàries de planejament del terme municipal d'Artà per a incorporar de mesures relacionades amb l'estalvi d'aigua, tot això d'acord amb la documentació tècnica, redactada pel GAAT amb la col·laboració dels tècnics municipals, i de conformitat amb l'informe tècnic i jurídic emès pel departament d'Urbanisme i Activitats i amb l'informe de la secretaria municipal, amb el contingut següent:

Es recupera la redacció original, aprovada pel ple de l'Ajuntament d'Artà en sessió de 24 de febrer de 2025, de la regulació prevista per al sòl no ocupat per l'edificació i la superfície mínima permeable i enjardinada a les zonificacions del sòl urbà que tot seguit s'enumeren amb el seu corresponent article de la normativa:

Article 154. Artà casc antic (AR-CA).

Article 155. Artà intensiva (AR-INT) .

Article 159. Colònia intensiva (CO-INT).

La redacció que s'aprova per al paràmetre de superfície permeable i enjardinada a l'article 154. Artà Casc antic (AR-CA), a l'article 155. Artà Intensiva (AR-INT) i a l'article 159. Colònia de Sant Pere Intensiva (CO-INT), és la següent:

Superfície mínima permeable	10%	Veure art. 33.
Superfície mínima enjardinada	--	

2. Publicar el present Acord en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, així com, amb tota la documentació, a la seu electrònica de l'Ajuntament d'Artà. Aquesta publicació no comporta canvis en els efectes de la pròrroga, assolida amb la publicació de l'acord d'aprovació provisional

(BOIB núm. número 22 de gener de 2026), de la suspensió d'atorgament d'autoritzacions i llicències i la possibilitat de presentar comunicacions prèvies en la totalitat del terme municipal de conformitat amb la previsió de l'article 51.2 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

3. Remetre al Consell Insular de Mallorca les certificacions completes d'aquest Acord complementari a l'aprovació provisional i de l'expedient administratiu perquè ho incorpori a l'expedient del Departament de Territori Mobilitat i Infraestructures per a la tramitació i l'aprovació definitiva de la Modificació puntual número 6 de les Normes Subsidiàries d'Artà per a la incorporació de mesures relacionades amb l'estalvi d'aigua.

Artà, a data de signatura electrònica.

El batle

Manuel Galán Massanet