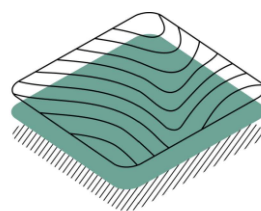


Modificació puntual núm. 6 de les NS d'Artà

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

APROVACIÓ COMPLEMENÀRIA A L'APROVACIÓ PROVISIONAL

Juliol 2026



GAAT

Urbanisme, territori i mediambient

EQUIP REDACTOR

Aina Soler Crespí, *arquitecta directora de l'equip*

Alejandro Pilares García, *geògraf*

Margalida Mestre Morey, *geògrafa*

Francisca Balle Llabrés, *ambientòloga*

Aina Socias Casajuana, *paisatgista*

Amb la col·laboració de l'equip tècnic municipal

Maria Llodrà Adrover, *arquitecta municipal*

Bartomeu Fiol Obrador, *TAG del Departament d'urbanisme i activitats*



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial

Plaça del Comtat del Rosselló, 4, entresòl

07002 Palma

Tel. 971 22 77 91 – Mòb. 636 50 09 72

info@gaat.es

www.gaat.es



Ajuntament d'Artà

Plaça de l'Ajuntament, 1

07570 Artà

Tel. 971 82 95 95

www.arta.cat

MEMÒRIA

1 ANTECEDENTS

1.1 Aprovació inicial de la Modificació puntual núm. 6 de les Normes Subsidiàries de planejament

Prèvia aprovació del dictamen corresponent per la Comissió informativa general, en sessió de 17 de febrer de 2024, 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. Així mateix, s'aprovà la continuació de la tramitació de l'expedient amb l'obertura del corresponent termini d'informació pública d'almenys 30 dies hàbils i la sol·licitud dels informes pertinents.

Tot això d'acord amb la proposta redactada per l'empresa Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial SL (GAAT SL) amb data de signatura 22 de gener de 2025. La documentació tècnica estigué formada per:

1. Document per aprovació inicial
 - I. Memòria
 - I. Estudis econòmics
 - II. Normativa
2. Informe tècnic de no subjecció a avaluació ambiental

1.2 Tràmit d'informació pública, suspensió de llicències, presentació d'al·legacions i sol·licitud i recepció d'informes sectorials.

En data 7 de març de 2025 el batle d'Artà signà l'edecte per a la publicació de l'acord esmentat d'aprovació inicial de la Modificació puntual 6a tot indicant que es sotmetia a informació pública per un període de quaranta-cinc dies la documentació corresponent a la modificació del planejament aprovada inicialment.

Així mateix, d'acord amb el que disposa l'article 51 de la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears, la resolució d'aprovació inicial de la Modificació puntual núm. 6 de les NNSS d'Artà implicà la suspensió de la concessió de les llicències urbanístiques i la possibilitat de presentar comunicacions prèvies als àmbits en què les noves determinacions suposessin una modificació del règim urbanístic.

Es sol·licità informe a les administracions amb competències afectades següents:

- Servei d'estudis i planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics; rebut: 21/03/2025.
- Serveis Tècnics d'Urbanisme del Consell Insular de Mallorca; rebut: 11/04/2025.
- Servei d'assessorament ambiental de la Direcció General d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental; rebut: 20/05/2025.
- Servei d'Ordenació del Territori del Consell Insular de Mallorca; sol·licitat: 07/03/25.
- Institut Balear de la Dona; sol·licitat: 07/03/25.

Per altra part, es presentaren quatre escrits d'al·legacions que identifiquem pel número i data de registre d'entrada:

- Entrada 2025/2669 de 31/03/2025
- Entrada 2025/2776 de 03/04/2025
- Entrada 2025/4002 de 19/05/2025
- Entrada 2025/7014 de 08/09/2025

1.3 Aprovació provisional del projecte de Modificació puntual número 6.

En data 24 d'octubre de 2025 (RGE 8609), l'empresa Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial SL, presentà la documentació tècnica formada per:

1. Document de modificació puntual
 - I. Memòria
 - II. Estudis econòmics
2. Normativa
3. Document de tractament d'informes i al·legacions

Previ dictamen de la Comissió informativa general, en sessió de 17 de novembre de 2025, el Ple de l'Ajuntament d'Artà, en sessió de 24 de novembre de 2025, aprovà:

1. Aprovar l'estimació o desestimació de les al·legacions presentades en el tràmit d'informació pública de l'aprovació inicial de la Modificació puntual 6a de les Normes subsidiàries de planejament del terme municipal d'Artà, per a la incorporació de mesures relacionades amb l'estalvi d'aigua, de conformitat amb el Document 3 "Document de tractament d'informes i al·legacions" redactat per Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial (GAAT) amb data de signatura de 24 d'octubre de 2025, d'acord amb el detall següent (...)

2. Aprovar provisionalment la Modificació puntual 6a de les Normes subsidiàries de planejament del terme municipal d'Artà per a la incorporació de mesures relacionades amb l'estalvi d'aigua d'acord amb la documentació tècnica redactada per GAAT i amb data de signatura de 24 d'octubre de 2025 formada pels documents següents:

1. *Document de modificació puntual*
 - I. *Memòria*
 - II. *Estudis econòmics*
2. *Normativa*
3. *Document de tractament d'informes i al·legacions*

3. Publicar el present acord en el Butlletí Oficial de les Illes Balears així com tota la documentació a la seu electrònica de l'Ajuntament d'Artà. Aquesta publicació tindrà els efectes de pròrroga 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.

4. Remetre al Consell Insular de Mallorca la certificació d'aquest acord i de l'expedient complet per a què, si s'escau, tramiti l'aprovació definitiva de la Modificació puntual 6a de les Normes Subsidiàries d'Artà per a la incorporació de mesures relacionades amb l'estalvi d'aigua."

1.4 Tràmits municipals posteriors a l'aprovació provisional de la modificació 6a i remissió al Consell Insular de Mallorca per a la tramitació de l'aprovació definitiva.

Amb posterioritat a l'acord d'aprovació provisional, es complimentaren els tràmits següents:

En el BOIB número 11, de 22 de gener de 2026 es publicà l'acord d'aprovació provisional, que també s'exposà en el tauler d'anuncis municipal.

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'ha diligenciat i remès al Consell Insular de Mallorca tota la documentació del projecte de modificació puntual número 6 juntament amb l'expedient administratiu de la tramitació, tot complimentant-se els requeriments efectuats per a l'esmena de deficiències de la presentació de la documentació (darrer registre de sortida: 2026-2755 de 21/05/2026).

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

2 OBJECTE, FINALITAT I JUSTIFICACIÓ DE L'APROVACIÓ COMPLEMENTÀRIA A L'APROVACIÓ PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 6

L'aprovació complementària respecte 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 traca 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 amb 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, (Expedient núm.: 1228291K) 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 (s'ha remarcat en negreta):

"(...)

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.***

Arran 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 arran 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.**

3 CONCLUSIONS

En el tràmit en què es troba actualment de l'aprovació definitiva de la Modificació Puntual número 6 que es troba en tramitació al Consell Insular de Mallorca, es proposa l'aprovació d'un acord complementari a l'aprovació provisional.

Aquest acord complementari que es proposa tendria per objecte la recuperació de la redacció original, aprovada pel ple de l'Ajuntament d'Artà en sessió de 24 de febrer de 2025, de la regulació 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 amb l'article 33.3 de la Normativa de les NS que defineix la superfície mínima permeable.

Tot plegat amb la finalitat de recuperar, com s'ha dit, la regulació aprovada inicialment tota vegada que no només s'ajusta a les determinacions del PTIM sinó que incrementa les exigències d'aquest instrument d'ordenació territorial pel que fa a la superfície permeable mínima a les parcel·les urbanes en aquestes zonificacions.

D'aquesta manera s'evitarien les distorsions no volgudes que deriven de la normativa aprovada provisional sobre aquesta matèria concreta.

A més, tot plegat retornant a la regulació que fou objecte de consens previ i d'aprovació per majoria absoluta dels membres de la Corporació.

Palma, juliol de 2026

43199384W
AINA SOLER
(R:
B07643778)
Aina Soler Crespi, *arquitecta*

Firmado digitalmente
por 43199384W AINA
SOLER (R: B07643778)
Fecha: 2026.07.15
08:20:23 +02'00'

En representació de l'equip redactor