

## APROVACIÓ INICIAL DE NNSS DE MARIA DE LA SALUT

### ANNEX RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL URBÀ D'ÚS RESIDENCIAL

#### CONDICIONS D'EDIFICACIÓ EN SÒL URBÀ:

##### CASC ANTIC (CA):

- Parcel·la mínima: 200 m<sup>2</sup>
- Façana mínima: 7 m

##### ZONA INTENSIVA (I):

- Parcel·la mínima: 200 m<sup>2</sup>
- Façana mínima: 10 m

##### CASC ANTIC (CA) I INTENSIVA (I):

- Ocupació màxima: 60%; solars en cantonada podrà ésser del 80%
- Profunditat màxima edificable: 14 m ; amb independència de l'ocupació, es permetrà sempre una profunditat edificable màxima de 12 m i l'esmentada profunditat edificable serà obligatòria quan les NS així ho exigeixin.
- Altura màxima: 6,50 m
- Altura total: 8,50 m
- Nombre màxim de plantes: B+1PP
- Separació mínima a vies i ELP: 0
- Separació mínima a partions: 0
- Separació mínima a fons de solar: 5 m
- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.01 (Cas Antic) i 6.3.02 (Intensiva)

#### ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL (article 5.1.07)

L'índex d'intensitat d'ús residencial (Ir) es defineix com la limitació que estableix la superfície mínima en m<sup>2</sup> de superfície de sòl per habitatge a cada zonificació.

La zona de **Cas Antic** consolidada per l'edificació s'entén exonerada d'índex d'ús residencial i les obres de reforma i canvi d'ús en edificacions existents es regiran, d'acord amb la disposició transitòria sisena del Pla Territorial de Mallorca, per la superfície mínima construïda de nous habitatges de vuitanta (80) m<sup>2</sup>.

En cas de **substitució d'edificacions existents o sòl vacant i en zona intensiva** l'índex màxim d'ús residencial serà el de **2 habitatges per superfície de parcel·la mínima i 1 habitatge per a solars existents que no aconseguen la superfície mínima de parcel·la**. Quan la xifra anterior sigui decimal es computarà per defecte.

Per aplicació de l'índex corresponent a cada zonificació s'obtindrà el nombre màxim d'habitatges que és possible realitzar en una parcel·la.

El nombre dels habitatges projectats només estarà condicionat per aquesta xifra i les condicions d'higiene i composició interior. Per tant, en el cas que part de l'edificabilitat permesa a cada zona es destini a altres usos distints, encara que admesos a més del residencial, es podrà esgotar el nombre d'habitatges resultant de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial en cada parcel·la.

## **APARCAMENTS: NOMBRE DE PLACES A RESERVAR (article 5.8.03)**

1.- Nombre mínim de places a reservar. El nombre de places a reservar vindrà determinat pels següents mòduls segons els usos de l'edifici a construir:

- a) Turístic: S'estarà al previst a la legislació específica.
- b) Residencial: Una (1) plaça per cada habitatge. Els edificis d'habitatges socials, promoguts i subvencionats per administracions públiques, només hauran de reservar el cinquanta per cent (50 %) de les places previstes en el present apartat.
- c) Comercial i administratiu: Una (1) plaça per cada cent (100) m<sup>2</sup> d'edificació.
- d) Espectacles: Una (1) plaça per cada cinquanta (50) localitats.
- e) Sales de reunió d'ús públic: Una (1) plaça per cada cinquanta (50) m<sup>2</sup> d'edificació.
- f) Religiosos: Una (1) plaça per cada cent (100) m<sup>2</sup> d'edificació.
- g) Esportiu: Deu per cent (10 %) de la superfície de la parcel·la, exceptuant que es justifiqui la seva disminució en funció dels aparcaments públics circumdants.
- h) Assistencial o sanitari: Una (1) plaça per cada cent (100) m<sup>2</sup> d'edificació o per cada quinze (15) llits.
- i) Cultural, industrial i resta d'usos: Una (1) plaça per cada cent (200) m<sup>2</sup> d'edificació.

2.- En edificació d'ús exclusiu comercial, administratiu, industrial o equipaments en tipologia extensiva es podrà ubicar un aparcament en superfície dins la parcel·la, a la zona de reculada de l'edificació, sempre que quedi un carril de circulació d'amplària mínima cinc (5) metres, amb una amplària mínima de plaça de dos metres i cinquanta centímetres (2,50).

3.- En el cas que a un mateix edifici existeixin distints usos, per trobar el nombre de places a reservar es sumaran, inclosos els respectius decimals, el nombre de places que resultin de cada ús.

4.- Obres d'ampliació. En edificis existents, serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament quan les obres d'ampliació siguin superiors al vint per cent (20 %) i el solar compleixi amb les condicions d'obligatorietat d'aquest article.

5.- Canvis d'ús. Excepte allò que s'ha determinat en l'apartat 4 de l'article 5.8.02, al canvi d'ús d'un edifici se li aplicarà els mòduls establerts en el present article quan resulti l'obligatorietat de reservar més de deu (10) places d'aparcament.

6.- Dispensa de l'obligatorietat de reservar places d'aparcament. S'exceptuen de l'obligació de la reserva de places d'aparcament les edificacions compreses en algun dels casos següents:

- a) Quan es trobin situades en zones de casc antic i d'ambientació urbana tradicional a les quals es prohibeix expressament, excepte la conservació dels existents o quan ho autoritzi la Comissió insular de patrimoni històric-artístic.
- b) Les edificacions que accedissin exclusivament per vials per als vianants.
- c) Les parcel·les situades en casc antic i zona intensiva on no es pugui inscriure un cercle de 14 metres de diàmetre o tinguin una superfície de parcel·la inferior a 370 m<sup>2</sup>.
- d) S'aplicarà la reducció prevista en l'apartat 4 de l'article 5.8.02 en les parcel·les situades en zona extensiva on per la seva dimensió es justifiqui la impossibilitat d'aconseguir els mínims establerts.