

Disposició addicional primera

1. L'índex d'intensitat d'ús residencial (IU_r) es defineix com la limitació que estableix la superfície mínima en metres quadrats de sòl o de sòl inclòs dins de l'ocupació màxima per habitatge a cada qualificació.

Per aplicació de l'índex corresponent a cada qualificació a la superfície o a la superfície edificable de la parcel·la objecte de cada projecte d'edificació s'obté el nombre màxim d'habitatges que és possible realitzar a l'esmentada parcel·la.

Aquesta xifra és el nombre sencer, arrodonit per excés quan la part decimal iguali o superi les 5 dècimes i per defecte en cas contrari, que s'obté mitjançant l'operació del producte de l'esmentat índex per la superfície o per la superfície edificable de la parcel·la, expressada en metres quadrats.

La mida dels habitatges projectats només està condicionada per aquesta xifra i per les condicions d'higiene i composició interior. Per tant, en el cas que part de l'edificabilitat permessa a cada zona es destini a altres usos permesos diferents del residencial es pot esgotar el nombre d'habitatges resultant de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial a cada parcel·la. La mida d'aquests està limitada només per les ordenances de composició interior establertes en el planejament.

Als sectors urbans o urbanitzables ordenats a través de Pla Parcial, i pel que fa als usos residencials unifamiliars, s'estableix un índex d'intensitat d'ús residencial d'un habitatge per solar.

2. L'índex d'intensitat d'ús turístic (IU_t) determina per a cada plaça d'allotjament turístic la superfície mínima de parcel·la neta necessària per a la seva construcció.

L'esmentat índex s'aplicarà a totes les zones on l'ús estigui permès quan es realitzin establiments de nova planta, canvis d'ús o reformes integrals, les quals s'entendran així si afecten a més del 50 % de l'edifici o modifiquen l'estructura funcional del mateix.

L'esmentat índex serà d'una plaça per cada setanta-cinc metres quadrats (1 plaça / 75 m²) a les zones incloses dintre de la zona número 22 definida en el *Decret 54/1995, de 6 d'abril, pel qual s'aprova el Pla d'ordenació de l'oferta turística* i d'una plaça per cada seixanta metres quadrats (1 plaça / 60 m²) a la resta de zones del municipi.

Disposició addicional segona.

1. A totes les zones urbanes o urbanitzables on no es trobi particularment regulat, s'haurà de resoldre un mínim del 35% de zona enjardinada o espai lliure privat dins la parcel·la o solar afectat, tant a les propostes sobre rasant com a les propostes sota rasant.
2. De manera general, a totes les zones on es quedi regulat l'enjardinament o espai lliure privat, s'ha d'entendre que únicament es pot resoldre aquesta zona amb projectes d'enajardinament que proposarà el mateix projecte tècnic de sol·licitud de llicència i que no es podran resoldre dins aquesta zona, en cap cas, construccions, edificacions, porxos, aljubs, piscines, patis tancats de resolució de l'edificació, pèrgoles, aparcaments exteriors ni recorreguts asfaltats per accedir als aparcaments, tant si són aparcaments interiors com exteriors, accessos a l'edificació pavimentats i d'altres construccions auxiliars.
3. A la zona enjardinada o espai lliure privat en el cas de que s'implantin elements vegetals s'utilitzaran espècies pròpies de l'entorn, que siguin poc piròfites i que mantinguin alts nivells d'hidratació al llarg de l'estiu. A més s'evitarà la utilització de materials inflamables, com per exemple plàstics.

Disposició addicional tercera.

Dins del topogràfic del document de projecte bàsic de sol·licitud d'edificació s'haurà d'aportar un inventari dels arbres existents, amb un diàmetre superior a vuit centímetres (8 cm) mesurat a un metre d'alçada, dins la parcel·la o solar que puguin esser afectats per l'obra. Prenent com a referència aquest inventari, per a cada arbre que sigui necessari talar per a executar l'obra prevista, serà precís garantir la plantació homogènia dins de la parcel·la de dos nous arbres de la mateixa espècie o de similars característiques si no és possible ni adequat l'anterior, i amb un diàmetre de tronc superior a deu centímetres (10 cm) mesurats a un metre (1 m) d'alçada. En qualsevol cas, s'haurà de garantir la dotació mínima de 10 arbres per cada dos cents metres quadrats (200 m²) de solar i un mínim de 15 arbres per solar amb les característiques assenyalades anteriorment.

Disposició addicional quarta.

De manera general, a totes les qualificacions de sectors urbans o urbanitzables que es regulin a través de la normativa derivada del pla parcial, la dotació d'aparcaments privats ha de ser la següent: dues places per habitatge unifamiliar aïllats i d'una plaça i mitja d'aparcament per a la resta d'habitatges així com una plaça d'aparcament per a cada seixanta metres quadrats (60 m²) de local d'ús públic o negoci.

Disposició transitòria.

Fins l'adaptació del Planejament Municipal al Pla de l'Oferta Turística de l'illa de Mallorca i al Pla Territorial Insular de Mallorca, es prohibeixen els canvis d'usos a residencials plurifamiliars dels establiments hotelers o apartaments turístics definits a la *Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears*, que no estiguin donats de baixa definitivament en el moment de la data d'aprovació inicial d'aquesta Norma.

Sgt: **Josep Antoni Aguiló**
Arquitecte

Sgt: **Antoni Pons**
Geògraf

Sgt: **Miquel Àngel Escanelles**
Geògraf

Palma, a 1 d'abril de 2008