



**Ajuntament de Calvià**  
Mallorca

**DOCUMENT ELECTRÒNIC**

Versió NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>  
 Identificador: 313403  
 Òrgans: Ajuntament de Calvià  
 Data Captura: 2019-08-22 14:12:27  
 Origen: Administració  
 Estat elaboració: EE01  
 Tipus documental: Còpia autèntica en paper de document electrònic  
 Tipus firmes: Xades Internally Detached

Firmant	Perfil	Data	Estat firma
LOPEZ EXPOSITO MARC - 43175115K		22/08/2019	Vàlida

Pot recuperar el document introduint el codi CSV a: <https://www.admonline.calvia.com/csv>



CAL6E005304F63N304TIP3D3D60

CSV:

## **Criteri interpretatiu de l'article 4.08 construccions permeses per damunt l'alçada màxima.**

La Junta de Govern Local, en sessió de data 5 d'agost de 2019, va aprovar:

### **«1. Objecte de la proposta**

En relació amb els usos i construccions autoritzables segons les normes urbanístiques (NU) vigents per damunt l'alçada màxima dels edificis, s'observa una nova tendència en els projectes presentats a llicència d'obra, en què el promotor o projectista planteja que les cobertes transitables de les edificacions –ja siguin d'ús residencial, col·lectiu, turístic o mixt–, es transformin en elements privatis d'accés exclusiu des de l'interior dels habitatges o apartaments, fet que propicia la pèrdua del caràcter tradicional dels terrats com a element de protecció del conjunt de l'edificació, accessible només des de zones comunes i als efectes exclusius del manteniment i conservació d'aquesta i les seves instal·lacions que en fa el personal autoritzat.

En aquests casos, la coberta de l'edificació s'ha reconvertit en un element de gran atractiu que permet gaudir del bon clima, del paisatge, les vistes, etc., i que, com a tal, es comercialitza com un gran valor afegit, ja sigui en habitatges unifamiliars o col·lectius, com també en establiments o apartaments d'ús turístic.

Coincideix aquesta circumstància amb els recents desenvolupament i regulació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges, així com altres disposicions en matèria de turisme que exoneren del compliment de determinats aspectes de la normativa urbanística municipal –entre els quals figura l'alçada de les edificacions.

En aquest sentit, la normativa urbanística està desfasada, per la qual cosa, la necessitat d'adaptar les NU vigents a aquest nou fenomen de l'aprofitament urbanístic per a usos privatis de les cobertes de les edificacions, s'hauria d'escometre en el marc de la revisió del PGOU.

Tot això ve arran de diverses queixes veïnals que es reben de cada vegada amb més freqüència, relatives a qüestions de convivència per les molèsties ocasionades per l'ús intensiu dels terrats, així com d'integració en el mitjà urbà o afeccions per «vistes», amb motiu tot això de la de cada vegada més freqüent utilització de les cobertes de les edificacions per a altres usos diferents dels inicialment prevists.

La primera i preferent regla interpretativa és la literal, perquè si els termes de la norma són clars, n'hem d'atendre el sentit gramatical. No obstant això, l'article 4.08 del PGOU ha estat objecte ja de dues interpretacions, perquè apareix redactat amb certa imprecisió o ambigüitat. El seu contingut, el seu abast i el sentit de la seva regulació no es dedueix del text de manera palesa, per la qual cosa s'imposa una vegada més la interpretació del precepte i esdevé necessari indagar, en la mesura que sigui possible, sobre el sentit de l'esmentada norma.

L'article 10 de la LUIB reproduïx en matèria d'interpretació, el que disposa la Llei catalana d'urbanisme (DL 1/2010, de 3 d'agost), quan assenyala, en primer lloc, que els dubtes interpretatius produïts per imprecisions o contradiccions dels plans urbanístics es resolen atenent certs criteris que assenyala la Llei: «major protecció ambiental, protecció integral del patrimoni cultural i desenvolupament sostenible, menor edificabilitat i major dotació per a espais públics i perspectiva de gènere».



Així mateix és recomanable atendre, en l'aplicació de les normes, la realitat social del temps en què han de ser aplicades, i el seu esperit i finalitat. Una de les principals regles de la interpretació és la d'adequar-les a la realitat social, sempre dinàmica i canviant, en una recerca de solucions que s'ajustin de forma més precisa als principis que informen l'ordenament jurídic, i així ho estableix el títol preliminar del Codi civil, en el seu article 3.1: «Les normes s'han d'interpretar segons el sentit propi de les seves paraules, en relació amb el context, els antecedents històrics i legislatius, i la realitat social del temps en què han de ser aplicades, atenent fonamentalment l'esperit i la finalitat d'aquelles».

## 2. Normativa urbanística vigent i criteri d'aplicació

Pel que fa a les normes urbanístiques vigents –Text refós del Pla general d'ordenació urbana de Calvià (BOIB núm. 115, de 9 d'agost de 2012)–, l'article 4.08 regula les construccions permeses per damunt l'alçada màxima.

Aquest article ja va ser modificat respecte del text inicial del PGOU 2000 amb motiu de l'adaptació del PGOU al PTM. Aquesta modificació va consistir en la supressió de la prohibició de cossos de rematada per badalot en el cas d'habitatges unifamiliars, adossats o en filera sobre les cobertes de les edificacions.

Posteriorment, la JGL ha aprovat dues propostes de criteri interpretatiu d'aquest mateix article 4.08; una, en data de 2 de setembre de 2013 relativa a construccions per damunt l'alçada màxima i elements separadors de diferents propietats; i una altra, aprovada en data de 21 de juliol de 2014, igualment relativa a les construccions permeses per damunt l'alçada màxima.

Atenent les diverses versions i aclariments que ha experimentat l'article 4.08 al llarg de la seva vigència, s'insisteix a aconsellar que, en el marc dels treballs de Revisió del PGOU, actualment en fase d'avanç de planejament, se n'analitzi el contingut i es replantegi el que millor convingui ateses les noves circumstàncies sobrevingudes i sempre a l'empara de l'interès general municipal.

Segons el vigent pla general:

### Art. 4.08. Construccions permeses per damunt l'alçada màxima.

1. Per damunt l'alçada màxima (H) i fins al límit de l'alçada total (h) queden prohibits qualssevol tipus d'espais i dependències habitables, però es permeten, això no obstant, instal·lacions i construccions auxiliars al servei del conjunt de l'edifici, com ara:

a) Un cos de remat per caixa d'escala, que podrà comprendre una o diverses de les dependències següents: badalot, maquinària d'ascensors, dipòsit d'aigua, maquinària d'aire condicionat, recinte de control de telecomunicació, grups de pressió, dipòsits acumuladors d'aigua calenta, etc. El dit cos de remat no podrà tenir més de vint metres quadrats (20 m<sup>2</sup>) de superfície construïda (10 m<sup>2</sup> si només hi ha caixa d'escala i no ascensor), si bé la superfície anterior podrà incrementar-se justificadament amb armaris o habitacles que acullin les instal·lacions comunitàries descrites, que s'hauran de realitzar sobre la base de la legislació vigent (RD llei 1/1998, relatiu a infraestructures comunes).

b) Les baranes i plafons de protecció, sempre que no superin una alçada d'un metre i cinquanta centímetres (1,50 m) sobre l'alçada màxima de l'edifici.

2. Els conductes de xemeneia, antenes, parallamps, etc., no podran superar l'alçada estrictament necessària, sense detriment de les condicions d'estètica, seguretat, higiene i habitabilitat exigibles.

3. Per damunt de l'alçada màxima queden prohibides les pèrgoles i la resta d'elements



ornamentals fixos, i no es permeten així mateix altres superfícies cobertes (porxos, adossaments a caixa d'escala, etc.), excepte les assenyalades a l'apartat 1.a), encara que es trobin obertes per tota la seva perifèria.

4. Per damunt el darrer forjat que cobreixi superfícies habitables i com a màxim fins al límit màxim de l'alçada total (h), s'hauran de complir les condicions següents:

a) L'alçada màxima de les dependències permeses a l'apartat 1.a) d'aquest article, no poden superar l'alçada lliure interior de dos-cents vint centímetres (2,20 metres), excepte el que estableix el RD llei 1/1998 sobre infraestructures comunes de telecomunicació.

b) L'aiguavés de coberta que es projecti inclinada, ha de tenir un pendent inferior a vint (20) graus, i simultàniament l'alçada interior del cim que aquests formin o puguin formar, haurà de mantenir-se inferior a dos-cents vint centímetres (2,20 metres), mesurats a partir de la cara superior del darrer forjat.

Per tant, segons indica el 4.08, per damunt l'alçada màxima (H) i fins al límit de l'alçada total (h) **queden prohibits qualsevol tipus d'espais i dependències habitables**, però es permeten, no obstant això, instal·lacions i construccions auxiliars **al servei del conjunt de l'edifici**.

Entre les instal·lacions i construccions auxiliars que es permeten per damunt l'alçada màxima s'esmenten: badalots, baranes i plafons de protecció, conductes de xemeneies, antenes, parallamps etc., si bé, segons l'esmentat article, en condicions altament restrictives, perquè a les plantes de cobert/terrat no es puguin propiciar altres usos diferents que no siguin els estrictament previstos a la norma, és a dir: instal·lacions comunitàries o construccions auxiliars al servei del conjunt de l'edifici, i en tot cas referides a espais i dependències **no habitables**, la qual cosa es deixa ben clara a la norma: **estan prohibits**.

Per si hi hagués algun dubte, l'article 4.10 (Forma de computar les altures, en el punt 5) indica:

5. Es computarà com a planta independent la situada entre l'últim forjat i la coberta quan la referida planta sigui susceptible de ser considerada habitable conforme a les definicions d'aquestes Normes.

Finalment, l'**article 4.24 (Condicions d'accés a cobertes)** indica:

1. A fi de facilitar les operacions de manteniment, conservació i reparació, i en previsió de situacions d'emergència, tot edifici ha de disposar d'un accés fàcilment practicable a la seva teulada o terrat de coberta.

2. L'accés a la coberta, en qualsevol tipus d'edificació, es podrà plantejar per l'exterior i des d'una terrassa corresponent al nivell immediatament inferior al de la coberta.

A la vista de l'anterior, la interpretació de la norma queda perfectament definida en el sentit que les cobertes transitables o els terrats conforme al Pla general, es plantegen per al que habitualment han estat: manteniment i conservació d'instal·lacions comunes, maquinària, dipòsits, xemeneies i similars, i **hi estan prohibits, en tot cas, els espais i dependències habitables**.

En aquests darrers temps, a la vista del fenomen de l'«habilitació» per a altres usos de les plantes de coberta en edificis residencials, fins ara normalment destinades a ús comunitari o de manteniment (excepte els establiments turístics, que es regeixen per la seva pròpia normativa específica), ens trobam que aquesta nova tendència, la de convertir les cobertes d'aquestes edificacions en espais habitables amb finalitat lucrativa i aprofitament urbanístic, comporta moltes vegades una repercussió negativa en l'entorn urbà, problemes de convivència entre confrontants, afeccions per vistes, etcètera.



En conseqüència, l'aplicació estricta de la norma és taxativa en aquests casos, i ha de ser, amb les excepcions expressades a la norma, la següent: **per damunt l'alçada màxima queden prohibits qualssevol tipus d'espais i dependències habitables.**

Atès tot això, i tenint en compte que, en virtut de l'article 4.01, la interpretació del Pla general correspon a l'Ajuntament de Calvià en l'exercici de les seves competències urbanístiques, sense perjudici de les facultats revisores pròpies de la Comunitat Autònoma, conformement a les lleis vigents i les funcions jurisdiccionals del poder judicial, es proposa a consideració, amb els tràmits que corresponguin, que sigui aquest el criteri d'interpretació que s'apliqui en aquests casos als projectes d'obra que se sotmetin a autorització en el municipi de Calvià.

Així mateix, d'acord amb els articles 12.4 i 64 LUIB, 70.2 LBRL i 25.2 TRLSRU, una vegada aprovat per la Junta, s'ha de publicar al BOIB el contingut d'aquest criteri interpretatiu».

Calvià, 22 d'agost de 2019

El tinent de batle delegat d'Urbanisme,  
Comerç i Activitats  
( per delegació de batlia de 17 de juny de 2019)

