



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE CALVIÀ

8339

Aprovació definitiva de la modificació puntual relativa al posicionament de les edificacions en les parcel·les per a minimitzar el seu impacte

El Ple de l'Ajuntament de Calvià, en sessió celebrada el dia 24/07/2019 va aprovar per majoria absoluta, l'aprovació definitiva de la Modificació Puntual 1/2016, relativa al posicionament de les edificacions en les parcel·les per minimitzar el seu impacte.

En compliment d'allò que disposa l'article 65 de la Llei 12/2017 de 29 de desembre d'Urbanisme de les Illes Balears i l'article 103 de la Llei 20/2006 de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, i en relació a l'article 113 de la referida Llei als efectes de la seva entrada en vigor, es publica la part dispositiva de l'esmentat acord i de les normes urbanístiques corresponents.

RESOLUCIÓ

1^r.- Aprovar definitivament la Modificació Puntual del PGOU de Calvià MP 1/2016 sobre "Posicionament de les edificacions en les parcel·les per a minimitzar els seus impactes", el contingut dels quals es recull en l'Annex 1.

2ⁿ.- Publicar el present acord al Butlletí Oficial de la comunitat autònoma, a un dels periòdics de major difusió, així com al punt d'accés electrònic de l'Ajuntament de Calvià.

3^r.- Remetre un exemplar diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al Consell Insular.

4^t.- Facultar al Batle perquè en nom i representació de la Corporació adopti les mesures que estimi convenientes per a la bona fi de l'acordat.

5^t.- Contra el present acord, que esgota la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciós Administrativa del Tribunal Superior de Justícia dels Illes Balears en el terme de dos mesos des de l'endemà de la seva publicació, d'acord amb el que estableix l'article 46 de la Llei 29/1998, reguladora de la jurisdicció contenciós administrativa.

Calvià, 8 d'agost de 2019

P.D.

El tinent de batle delegat de Transparència, Innovació i Serveis Econòmics
(per delegació de Batlia de data 17/06/2019)



ANNEX 1

Articles modificats:

Normativa. Volum I. Normes urbanístiques.

Article 2.03. Petició d'alineacions i rasants i nivell de referència. Actes preparatoris.

Abans de sol·licitar llicència d'obres, podrà presentar-se en l'Ajuntament una petició oficial per a l'establiment de l'alineació del carrer o carrers a què dona front el solar a edificar, a la que s'acompanyarà un pla de situació de la parcel·la a escala mínima 1/1.000 corresponent a la base cartogràfica municipal, referit a carrers i edificis de fàcil identificació, així com un pla topogràfic del solar, degudament tancat, a escala mínima 1/200, firmat pel propietari que es fa responsable davant de la llei de les dades en ell consignats, així com dues fotografies a color del solar que es pretén edificar i el seu entorn, amb expressió en el pla dels llocs des d'on han sigut preses. L'Ajuntament, si ho considera oportú, efectuarà la corresponent "tira de cordes" per a procedir a la contestació de la sol·licitud.

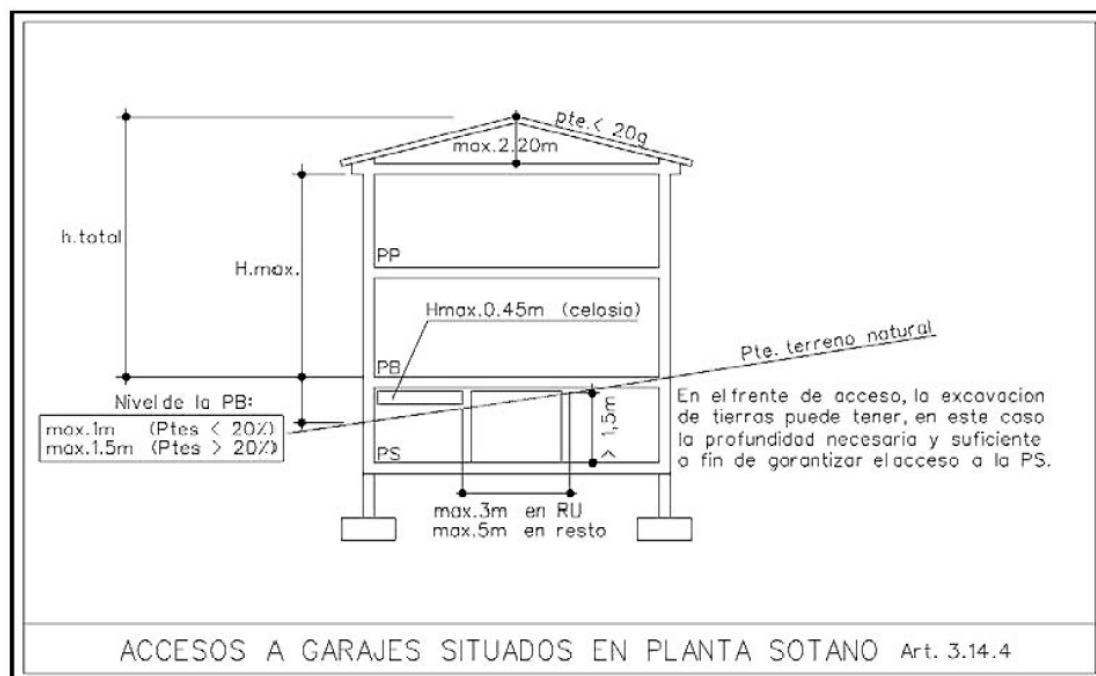
L'Ajuntament establirà la cota d'origen i referència en solars transformats, prèvia sol·licitud acompanyada de la documentació exigida en el paràgraf anterior. En el cas que existeixin discrepàncies entre dades dels diferents topogràfics sempre prevaldrà la documentació municipal sobre plànols de part, encara que presentin una escala més detallada.

Article 3.14. Usos en planta soterrani o semisoterrani.

(...)

4. La planta de soterrani o semisoterrani pot tenir en el front de façana, una obertura destinada a l'accés de persones i vehicles de quatre metres (4 m) d'amplada màxima en el cas d'habitatges unifamiliars i de cinc metres (5 m) en els altres casos, d'acord amb l'establert en l'article 10.10 d'aquestes Normes.

Les obertures de ventilació de la planta de soterrani o semisoterrani s'han de tancar amb gelosies i no podran superar els quaranta-cinc centímetres (0,45 m) d'altura.



Article 4.06. Separació a límits.

1) Per a mesurar la separació o reculada de l'edificació a les partions, s'ha de prendre la menor distància que pugui haver-hi entre aquestes i qualsevol punt de l'envoltant de l'edifici. En els espais lliures de parcel·la resultants de la reculada de l'edificació respecte del confrontants, no s'hi poden fer excavacions ni moviments de terra, amb l'excepció dels moviments de terra i murs que es facin

per a adaptació a la topografia i condicionament d'aquestes franges com a espai enjardinat o aparcaments, que no poden tenir més d'un (1) metre d'altura mesurada des del terreny natural, així com des del terreny o paviments resultants del tractament de l'espai lliure de parcel·la en el punt més desfavorable.

L'accés a la planta destinada principalment a aparcament de vehicles queda exonerat del compliment del paràgraf anterior. En qualsevol cas, s'autoritzen, en els espais lliures de reculada de l'edificació, la ubicació de les rampes d'accés de vehicles o persones a les plantes soterrani o semisoterrani. L'amplada d'aquesta rampa no ha de superar la regulació establerta en l'article 3.14.

Les tanques o murs de separació a partions poden disposar d'una altura màxima en la seva part massissa d'un metre coma vint centímetres (1,20 m) en tots els punts del terreny i es pot completar fins una altura de dos metres (2 m) amb tancaments diàfans del tipus reixa metàl·lica o tanca vegetal.

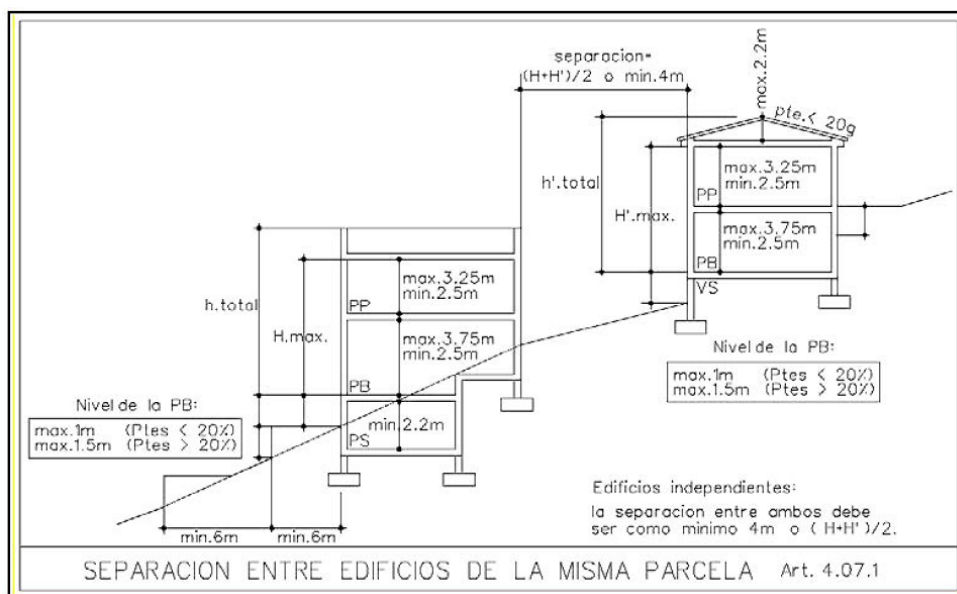
En terrenys inclinats amb pendent superior al 20% es permet que se'n pugui incrementar l'altura de manera que en cap punt del terreny superin en més de zero coma vuitanta (0,80) metres les altures senyalades en el punt anterior.

2) Les piscines, sempre que superin les altures respecte del terreny natural previstes en l'apartat anterior, tenen la consideració de construcció a l'objecte d'observar les separacions que exigeixen aquestes Normes per a la zona corresponent. Als efectes de la separació d'aquestes a partions o a altres construccions, es considera com a piscina exclusivament la làmina d'aigua, excepte si aquesta constitueix una construcció que sobresurt més d'un metre cinquanta (1,50) o un metre (1m.) depenent del pendent del terreny; en aquest cas s'ha d'estar al que s'estableix amb caràcter general per a altres construccions.

(...)

Article 4.07. Separació entre edificis de la mateixa parcel·la.

1. La separació mínima entre dos edificis de la mateixa parcel·la no podrà ser inferior a la semisuma de les alçades màximes dels mateixos, amb un mínim de quatre metres (4 m). La separació es mesurarà perpendicularment als tancaments exteriors de l'envoltant de l'edifici o construcció.



(...)

Article 4.10. Forma de computar les alçades.

(...)

4. El pis de la planta baixa no podrà situar-se a una alçada superior a les quantitats següents:

a) Amb caràcter general, un metre (1,00 m) en terrenys amb pendents inferiors al vint per cent (20%) d'inclinació i un metre i cinquanta centímetres (1,50 m) en terrenys amb pendents superiors al vint per cent (20%). Aquest percentatge es calcularà sobre la pendent màxima referida al terreny ocupat per la projecció de cada edifici i terrasses adjacents. L'alçada màxima respecte al terreny natural de les plataformes de terrasses, tàlvegs i piscines situades sobre l'espai lliure de la parcel·la, regiran pel mateix criteri.

Aquesta alçada màxima s'haurà de complir tant des del terreny natural com des del terreny o paviments resultants del tractament de l'espai lliure de parcel·la, en el punt més desfavorable.

La dimensió anterior serà la màxima que podrà sobresortir la planta de soterrani situada davall de la planta baixa, mesurada en el punt més desfavorable.

Quan per sota del forjat de planta baixa es disposi d'un buit sanitari, l'alçada màxima interior lliure que podrà assolir aquest espai tècnic no habitable serà d'un metre i cinquanta centímetres (1,50 m).

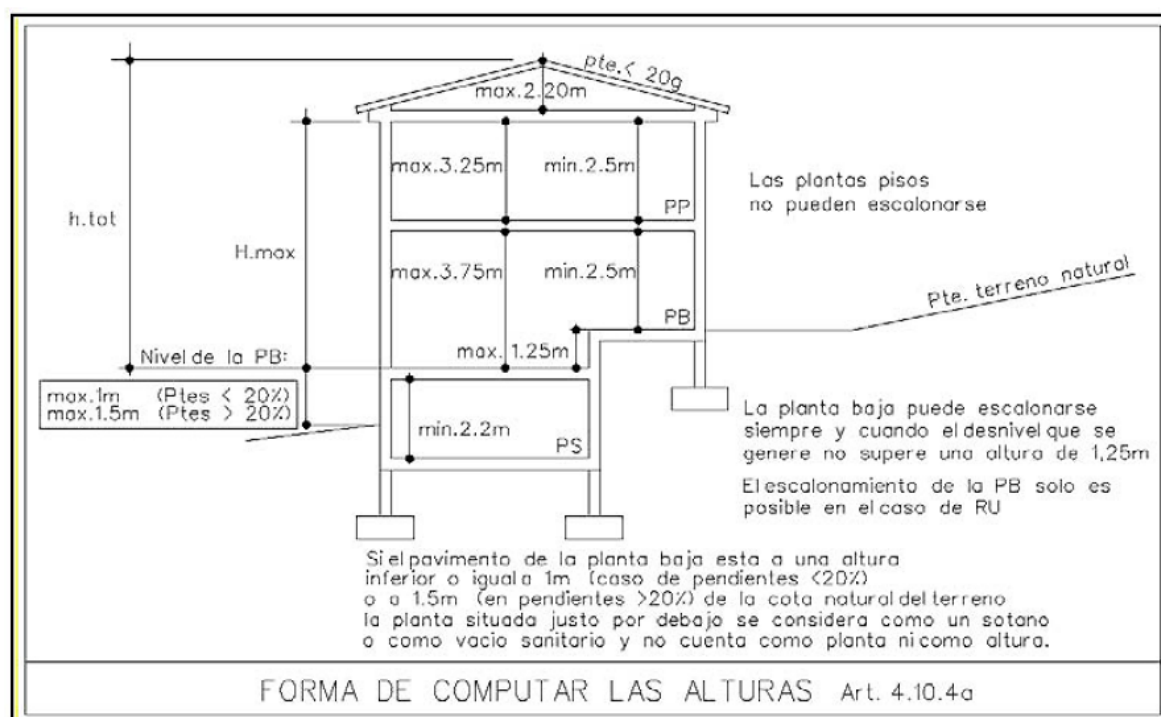
En els terrenys vacants i en els no transformats legalment, es considerarà com a terreny natural l'estat original del terreny a data 11 de juliol de 1998 (data de la publicació al BOCAIB de l'anunci de l'aprovació inicial de la Revisió del Pla General de 2000).

Aquest estat natural es correspon amb la topografia que inclou el vigent Pla General en la seva documentació gràfica.

En els terrenys transformats legalment, es considerarà com a terreny natural:

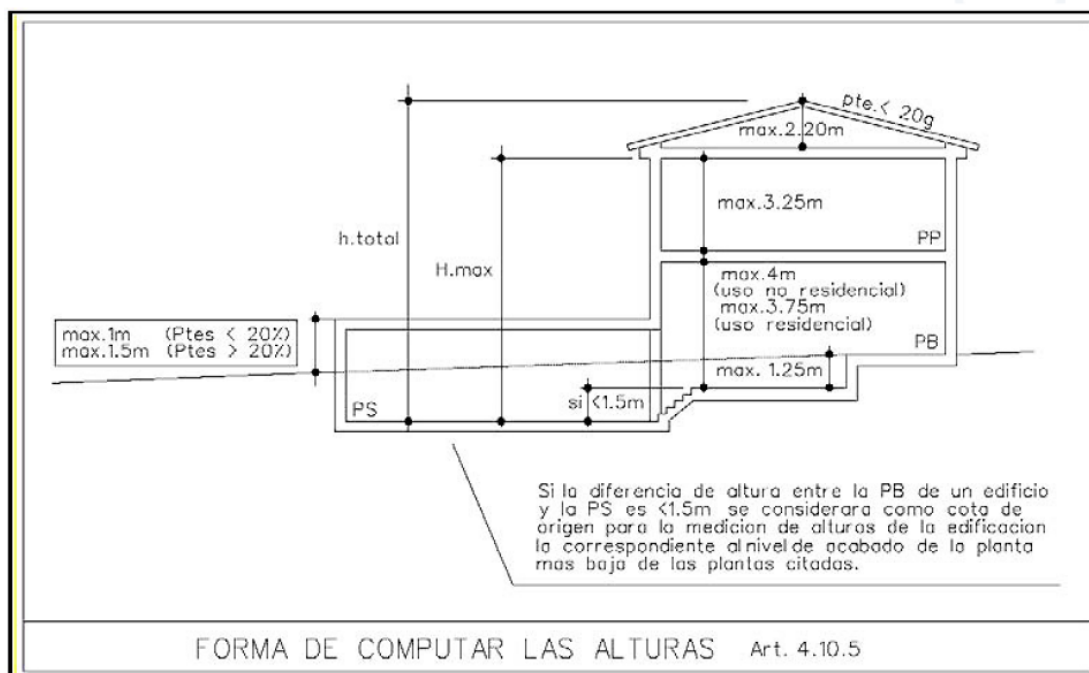
I) En el cas que la llicència sobre la base de la qual es va transformar el terreny natural contingui, entre la seva documentació gràfica, plànol topogràfic de l'estat inicial dels terrenys amb indicació de les corbes de nivell cada metre, es considerarà com a terreny natural la descripció continguda en aquest plànol.

II) En el cas que la llicència sobre la base de la qual es va transformar el terreny no contingui plànol topogràfic de l'estat inicial dels terrenys, l'Ajuntament, prèvia sol·licitud expressa en aquest sentit (segons art. 2.03 del PGOU), assenyalarà, sobre la base de la cartografia que pugui disposar i a la que aportí el sol·licitant, el terreny natural a considerar d'acord amb la definició de cota d'origen i referència que s'estableix en el document 'Normativa. Volum II. Definicions' del Pla General vigent.



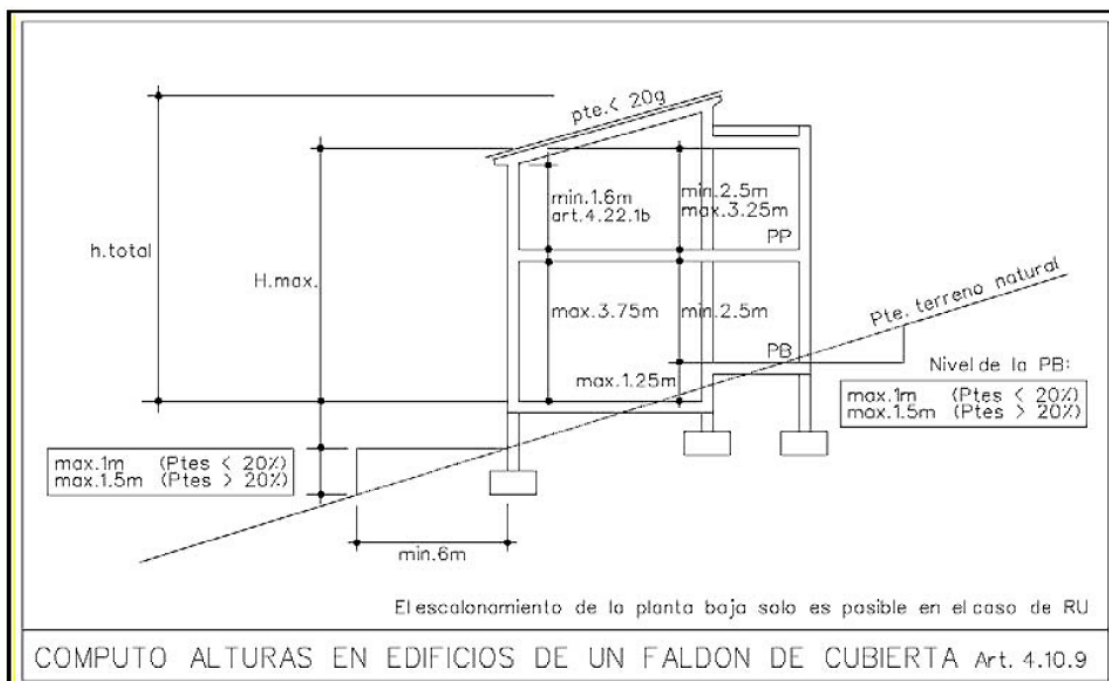
(...)

4. 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 d'acord amb les definicions de les presents Normes.



(...)

9. L'alçada màxima que pot sobresortir el forjat de la planta baixa, regulada en l'anterior apartat 4, només podrà ser superada en el front corresponent estrictament a l'accés de vehicles a la planta de soterrani, de manera que en el dit ample i només en el pla de façana podrà superar-se el desnivell màxim permès d'un metre noranta centímetres (1,9 m) a fi de garantir l'accés a la mateixa regulat en els articles 3.14 i 4.11 de les presents Normes.



Article 4.11. Forma de computar l'ocupació.

(...)

c) Els aljubs; piscines (als efectes del compliment de l'ocupació es considerarà com a tal la làmina d'aigua; encara que si la piscina sobresurt més d'un metre cinquanta (1,50 m) o un metre segons el pendent del solar) per damunt del terreny natural o acabat, computarà com a superfície ocupada la totalitat de la mateixa, amb independència de qual sigui la seva disposició en el terreny.

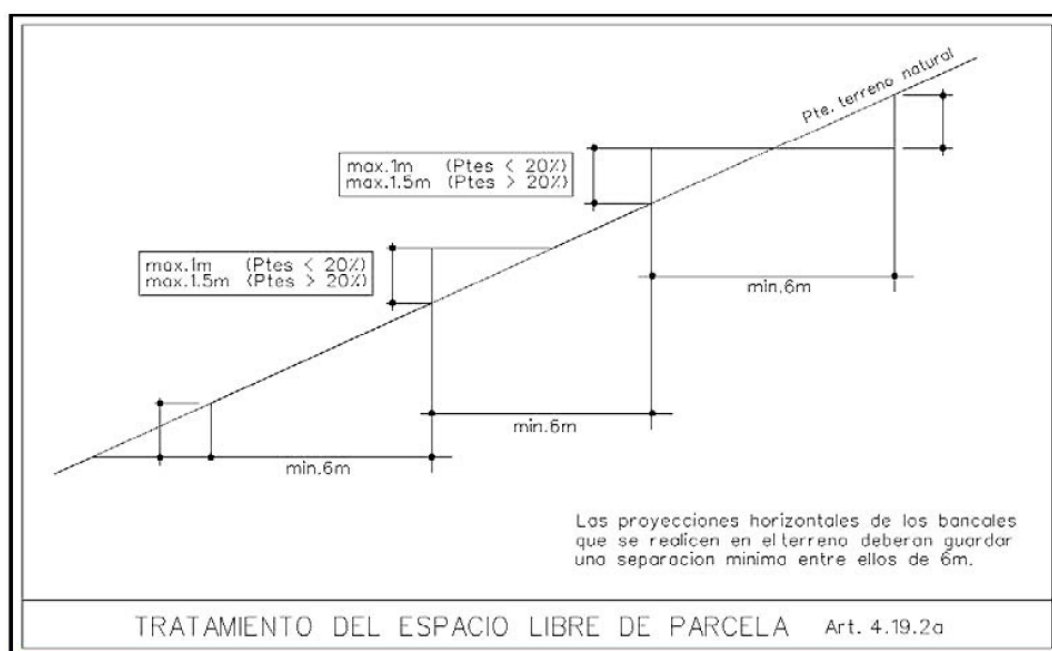
(...)

Article 4.19. Tractament de l'espai lliure de la parcel·la.

(...)

2. Quan el relleu del terreny aconselli practicar anivellacions per mitjà de moviments de terres podran crear-se plataformes artificials d'anivellació i aterrossament, per a acomodar-se al pendent natural, i es compliran les condicions següents:

a) Les adaptacions de l'edifici al terreny natural es faran de tal forma que s'eviten les grans excavacions o aportacions de terres. En aquest sentit, els bancals o aterrossaments a realitzar en cada obra seran de magnituds semblants. Quan es realitzen bancals o aterrossaments, piscines o pavimentacions, el desnivell entre les corresponents plataformes i el terreny natural i/o el terreny modificat una vegada acabada l'obra no podrà ser superior en cap cas a 1,50 m (un metre i cinquanta centímetres) o a 1,00 m. (un metre) quan el pendent del terreny sigui superior o inferior, respectivament, al 20 % (vint per cent) depenent del pendent indicat a l'article 4.10.4. Els bancals o aterrossaments consecutius, hauran de guardar entre si una distància mínima de sis metres (6 m).



(...)

c) En solars amb pendent superior al vint (20) per cent, els carrers interiors privats que hagin de realitzar-se per a accedir als habitatges, podran superar, amb justificació prèvia, la limitació de murs i bancals superiors a 1,50 m., si bé no superaran en qualsevol cas els 2,5 m. i tan sols en els trams d'esquivaments de direcció de més de 90°. En el front de façana podran tenir l'alçada necessària en cada cas a una resolució adequada de l'accés a la parcel·la.

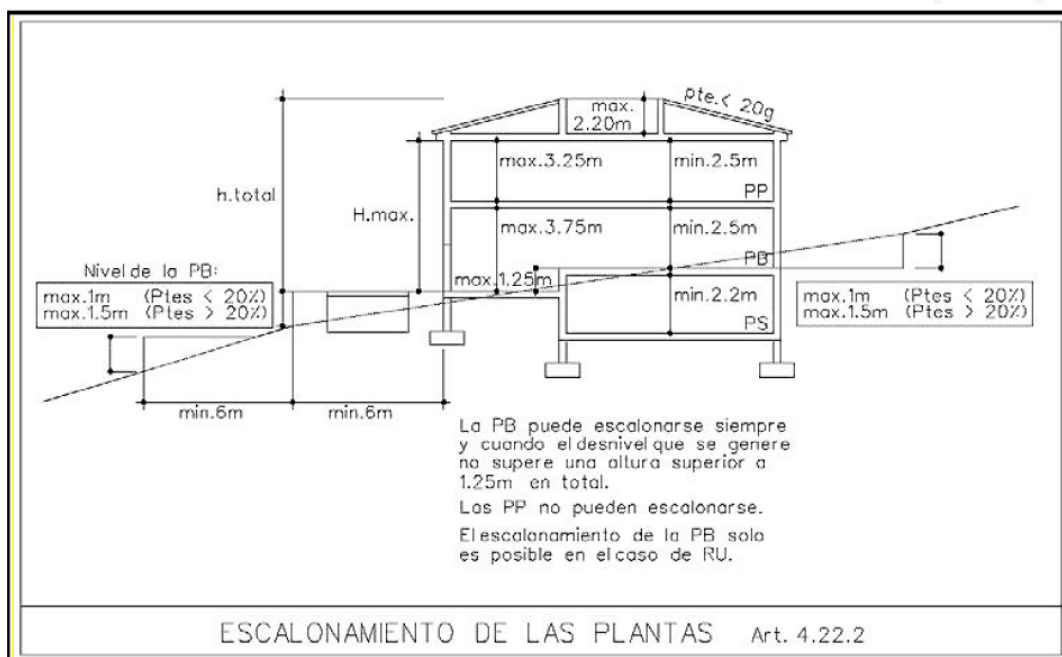
(...)

Article 4.22. Alçades lliures.

(...)

2. L'alçada lliure màxima de les peces habitables en planta baixa podrà ser de tres-cents setanta-cinc centímetres (3,75 m), excepte en edificis on l'ús exclusiu del qual sigui turístic, comerç, indústries o tallers, en els que no serà superior a quatre-cents centímetres (400 cm). L'alçada lliure màxima de les peces habitables en planta pis no podrà superar els tres-cents vint-i-cinc centímetres (3,25 m).

En el cas de l'ús d'habitatge unifamiliar, la planta baixa podrà presentar escalonaments, sempre que els mateixos no es manifestin en la planta immediata superior i que l'alçada entre la cara superior del forjat més baix de la mateixa i la cara inferior del forjat que la cobreix, no superi l'alçada lliure abans assenyalada.



(...)

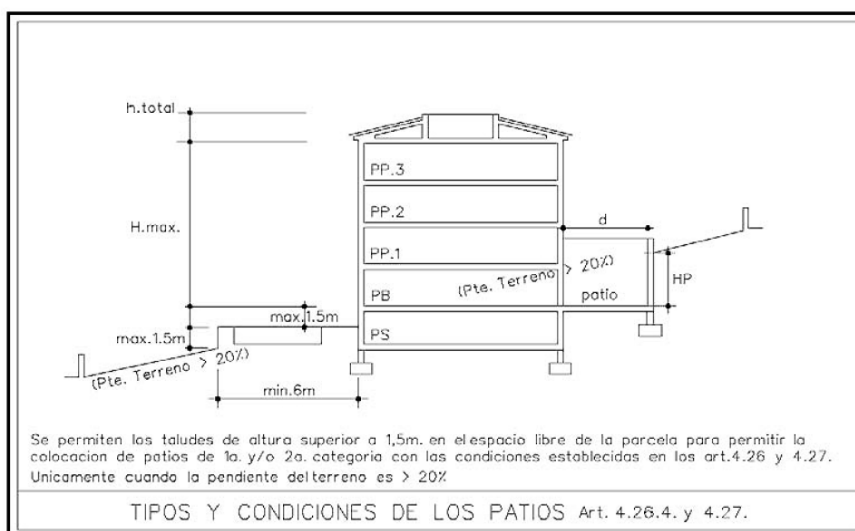
5. No se permitirá más que una planta soterrani d'altura lliure dos-cents quaranta centímetres (2,40m) entre el sòl i el sòtil en habitatges unifamiliars aïllats, així com per la resta d'usos ubicats a les zones qualificades com àrees de prevenció de riscos d'inundació.

(...)

Article 4.26. Tipus de pati

(...)

En projectes d'edificacions a construir en terrenys amb pendent superior al vint (20) per cent mesura d'acord amb el que preveu l'article 4.10, a fi d'acomodar l'edificació al terreny, es permetran patis de primera o segona categoria, limitats per la façana posterior i murs de contenció de terres verticals, sense cap abancament, dels que els laterals es realitzaran com a màxim en continuació a les façanes corresponents. L'alçada del pati no podrà superar en cap cas l'alçada màxima de l'edifici.



Article 6.02. Obres a realitzar en els edificis construïts a l'empara de normativa anterior.

1. En els edificis existents, construïts a l'empara de l'anterior normativa i sempre que no es trobin en situació de fora d'ordenació, poden fer-se hi les obres regulades a continuació per a cadascuna de les situacions que es defineixen:

Situació 1ª: Edificis amb una superfície edificada que excedeix d'allò permès per les ordenances de cada zona. En aquests edificis es permeten els següents tipus d'obres:

- a). Obres de consolidació, modernització o millora de les seves condicions estètiques, d'habitabilitat, higiene o funcionalitat. En tot cas, seran autoritzables les obres a les que es refereix l'article 1 de la llei 8/1998, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació modificada per la llei 10/2010 de 27 de juliol o norma que el substitueixi.
- b). Reformes i canvis d'ús fins i tot totals, sempre que el nou ús previst estigui inclòs en la relació dels permisos en la zona. Les reformes a què es refereix aquest apartat es podran permetre sempre que es mantinguin els usos existents degudament autoritzats en el seu moment, amb possible redistribució d'aquests, i s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableix per a cada zona la normativa reguladora vigent i la legislació sectorial d'aplicació en tots els seus aspectes, sense que per això es puguin sol·licitar noves dotacions que serien exigibles per a les obres noves. Els canvis d'ús han de complir totes les dotacions d'aparcament de vehicles, sempre que el promotor justifiqui la impossibilitat tècnica del compliment. Les dotacions a que es refereix aquest apartat són les del Capítol 6 del Títol IV.
- c). En casos degudament justificats, en necessitats d'adaptació de l'edifici a lleis o normes de superior rang aprovades amb posterioritat a la construcció de l'edifici (noves normes d'evacuació per a casos d'incendi, o el Reglament de Supressió de Barreres Arquitectòniques (.D. 20/2003, de 28 de febrer), etc.), es podran autoritzar obres encaminades a dotar-los d'escaleres d'incendis, d'espais destinats a instal·lacions (aire condicionat, ascensors, cambres d'escombraries, etc.) o/i altres similars que, de manera justificada, no impliquin més ampliació que l'estrictament necessària per a aquestes finalitats. En dits supòsits, encara que l'edifici preexistent incompleixi algun dels paràmetres assenyalats en el Pla, poden fer-se les obres tot i que no s'ajustin als paràmetres imposats per a cada zona (separacions, altura, etc.). L'ampliació no pot suposar, en cap cas, increment de la superfície habitable (cuines, dormitoris, sales, cambres de bany, etc.).
- d). Obres d'adequació de l'edifici a alguna de les situacions dels apartats següents.

Situació 2ª: Edificis amb una superfície edificada que no excedeixi d'allò que s'ha permès per les ordenances de cada zona, encara que incompleixin alguna o diverses de les restants limitacions de l'ordenança general en cada una de les zones.

En aquests edificis es permetran les obres referides en l'apartat corresponent a la regulació de la situació 1a, així com les d'ampliació fins al màxim de la superfície edificable permesa per l'ordenança general a cada zona. L'ampliació ha d'ajustar-se als altres paràmetres de la zona.

No obstant això, aquelles edificacions existents executades a l'empara de llicència d'obra la planta baixa de la qual no superi un metre i cinquanta centímetres (1,50 m) des del terreny definit en l'article 4.10.4, sigui com fos el seu pendent, es podran ampliar fins als límits que determini la normativa de la qualificació que correspongui, a excepció d'aquelles edificacions el solar de les quals confini amb la zona marítim-terrestre les quals no podran acollir-se al que s'estableix en aquest paràgraf.

Així mateix, en els nuclis tradicionals i en les zones d'habitatge unifamiliar, si l'ampliació a fer se situa sobre cossos d'edificació tancats existents, aquesta pot ser feta conservant les condicions de separació a parts del cos d'edificació sobre el qual se situa.

Es permeten així mateix les obres necessàries per adequar l'edifici a la situació següent.

Situació 3ª: Edificis que no incompleixen cap limitació imposada per les normes per a cada zona per a edificis de nova planta. En aquests edificis, totes les obres s'han d'ajustar als límits imposats per l'ordenança de zona.

(...)

Article 7.08. Zones de servituds aeronàutiques legals dels aeroports de Palma i Son Bonet.

(...)

5. Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol actuació que es contempli en el terme municipal de Calvià, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Palma de Mallorca corresponents al Reial decret 416/2011, tret que quedi acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva actual redacció.



**Article 10.32 Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús en la zona d'ESPAIS LLIURES (EL)**

(...)

9. Platges i litoral

La zona domini públic marítim-terrestre té als efectes del Pla la consideració d'espai lliure d'ús i domini públic, estant el seu ús i aprofitament subjecte al que estableixen els articles 31 a 33 de la Llei de Costes i la resta de disposicions concordants.

Les zones limitades als dits espais del domini públic estatal estaran sotmeses al règim legal de servituds establert en el Capítol II de la Llei 22 /1988, de 28 de juliol, de Costes, al fi del qual l'Ajuntament efectuarà les oportunes verificacions en les sol·licituds de llicències d'obres relatives a tals zones.

L'ocupació màxima de la superfície de platges de domini públic costaner no serà superior a 7,50m² (set i mig metres quadrats) per usuari.

En les zones de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització, els accessos de trànsit rodat hauran d'estar separats entre si, com a màxim 500 m, i els de vianants, 200 m. A l'efecte d'aplicació de la norma, tindran la consideració d'espais qualificats com d'especial protecció, els terrenys inclosos en les categories d'AANP, ANEI i ARIP, segons la descripció de categories de sòl feta pel Pla Territorial de Mallorca.

Les platges seran accessibles, estant adaptades "les passarel·les, rampes, i qualsevol altre element, permanent o de temporada, l'objecta del qual sigui permetre l'accés a les platges i zones de bany", segons determina el Reglament de Supressió de Barreres Arquitectòniques (Decret 20/2003, de 28 de febrer).

Qualsevol tipus d'actuació que pretengui dur-se a terme en les parcel·les afectades per les determinacions de la legislació sectorial de Costes hauran de tenir en compte les limitacions següents:

- La utilització del domini públic marítim-terrestre es regularà segons l'especificat en el Títol III de la llei de Costes. En qualsevol cas, les actuacions que es pretenguin dur a terme en aquests terrenys de domini públic hauran de comptar amb el corresponent títol habilitant.
- Els usos en la zona de servitud de protecció s'ajustaran al que es disposa en els articles 24 i 25 de la Llei de Costes, havent de comptar els usos permesos en aquesta zona, amb l'autorització de l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma.
- Les obres i instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Llei de Costes, situades en zona de domini públic o de servitud, es regularan per l'especificat en la Disposició transitòria quarta de la Llei de Costes.

Normativa. Volum II. Definicions.**Cota natural:**

Cota natural del terreny és l'altitud relativa que presenta cada punt del terreny conforme al següent:

En els terrenys vacants i en els no transformats legalment, conforme a l'altimetria reflectida en els Plànols del Pla General.

En els terrenys transformats legalment, conforme a l'altimetria reflectida en el plànol topogràfic de l'estat inicial dels terrenys contingut en la documentació tècnica de la llicència, i en absència d'aquest, al que consideri l'Ajuntament sobre la base de la cartografia que pugui disposar i a la que aporti el sol·licitant.

Cota d'origen i referència

La cota d'origen que servirà com a referència per al mesurament de l'altura de l'edificació podrà ser tant la cota natural del terreny o del terreny o paviments resultants del tractament de l'espai lliure de parcel·la, com la cota de la rasant de la voravia, segons sigui el tipus d'ordenació de la zona.

Estat actual:

L'estat actual és la situació física i jurídica que serveix de referència a les determinacions del Pla General. Com a estat actual es pren l'existent el dia 11 de juliol de 1998. A l'efecte de la determinació de l'estat actual, només es computaran els aprofitaments urbanístics adquirits a l'empara de les determinacions dels Plans vigents en el seu moment. En cap cas es consideraran les construccions o instal·lacions executades en contra de la normativa d'aplicació en el seu moment, mentre no siguin legalitzades.





Data de referència:

És la data a què es remet l'estat actual que serveix com a referència a certes determinacions del Pla General (parcel·lació, cotes del terreny natural, rasants, etc.). Excepte indicació expressa en sentit contrari, la data de referència de la present Revisió del Pla General és el 11 de juliol de 1998.

Planta baixa:

S'entendrà per planta baixa aquella que la cota de paviment acabat no superi l'alçada màxima que la normativa del Pla General assenyalava per a cada qualificació urbanística en relació a la cota d'origen i referència. La planta baixa està situada immediatament damunt de la planta soterrani més elevada. En el cas de no existir soterrani, es considera planta baixa la inferior de les construïdes. Aquesta definició de la planta baixa presenta una excepció per al cas dels edificis situats en les zones RAN dels nuclis tradicionals, on es limita la posició de la mateixa en relació també amb la rasant de la voravia.

Planta semisoterrani:

És semisoterrani tota planta inferior a la planta baixa que no pugui ser considerada soterrani d'acord amb la definició d'aquest, i que sobresurt en dimensió vertical menys de la dimensió màxima determinada sobre la cota d'origen i referència per a la planta baixa per cada qualificació urbanística, amb l'única excepció dels vans estrictament necessaris pel seu accés des de l'exterior, amb una amplària horitzontal màxima de cinc metres (5 m), pel cas de rampes de doble sentit per a accés de vehicles. La dita dimensió es mesurarà en qualsevol punt del seu contorn entre el terreny natural i la cara superior del paviment de la planta immediata superior (planta baixa).

Planta soterrani:

Es considera soterrani tota planta situada per davall de la planta baixa, els murs de tancament perimetral de la qual, estan soterrats totalment i són cecs en la seva totalitat. S'estableix com a profunditat màxima dels soterranis deu metres (10 m) per davall de la cota d'origen i referència.

