

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ

#### **8339** *Aprobación definitiva de la modificación puntual relativa al posicionamiento de las edificaciones en las parcelas para minimizar su impacto*

El Pleno del Ayuntamiento de Calvià en sesión celebrada el día 24/07/2019, aprobó por mayoría absoluta, la aprobación definitiva de la Modificación Puntual 01/2016 relativa al posicionamiento de las edificaciones en las parcelas para minimizar su impacto.

En cumplimiento de lo que dispone el artículo 65 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre de Urbanismo de les Illes Balears y el artículo 103 de la Ley 20/2006 de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, y en relación al artículo 113 de la referida Ley a los efectos de su entrada en vigor, se publica la parte dispositiva del citado acuerdo y las normas urbanísticas correspondientes.

#### **RESOLUCIÓN**

1º.- Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Calvià MP 1/2016 sobre “Posicionamiento de las edificaciones en las parcelas para minimizar sus impactos”, cuyo contenido se recoge en el Anexo 1.

2º.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la comunidad autónoma, en uno de los periódicos de mayor difusión, así como en el punto de acceso electrónico del Ayuntamiento de Calvià,

3º.-Remitir un ejemplar diligenciado al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares y al

Consell Insular.

4º.- Facultar al Alcalde para que en nombre y representación de la Corporación adopte

las medidas que estime convenientes para el buen fin de lo acordado.

5º.- Contra el presente acuerdo, que agota la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala Contencioso Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de les Illes Balears en el plazo de dos meses, desde su publicación, de acuerdo con lo que establece el artículo 46 de la Ley 29/1998, reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa. Calvià, 7 de agosto de 2019

Calvià, 8 de agosto de 2019

P.D.

**El Teniente de Alcalde delegado de Transparencia, Innovación y Servicios Económicos**

(Por delegación de Alcaldía de 17/06/2019)



## ANEXO 1

Artículos modificados:

### Normativa. Volumen I. Normas urbanísticas.

#### Artículo 2.03 Petición de alineaciones y rasantes y nivel de referencia. Actos preparatorios.

Antes de solicitar licencia de obras, podrá presentarse en el Ayuntamiento una petición oficial para el establecimiento de la alineación de la calle o calles a que da frente el solar a edificar, a la que se acompañará un plano de situación de la parcela a escala mínima 1/1.000 correspondiente a la base cartográfica municipal, referido a calles y edificios de fácil identificación, así como un plano topográfico del solar, debidamente acotado, a escala mínima 1/200, firmado por el propietario que se hace responsable ante la ley de los datos en él consignados, así como dos fotografías a color del solar que se pretende edificar y su entorno, con expresión en el plano de los lugares desde donde han sido tomadas. El Ayuntamiento, si lo considera oportuno, efectuará la correspondiente 'tira de cuerdas' para proceder a la contestación de la solicitud.

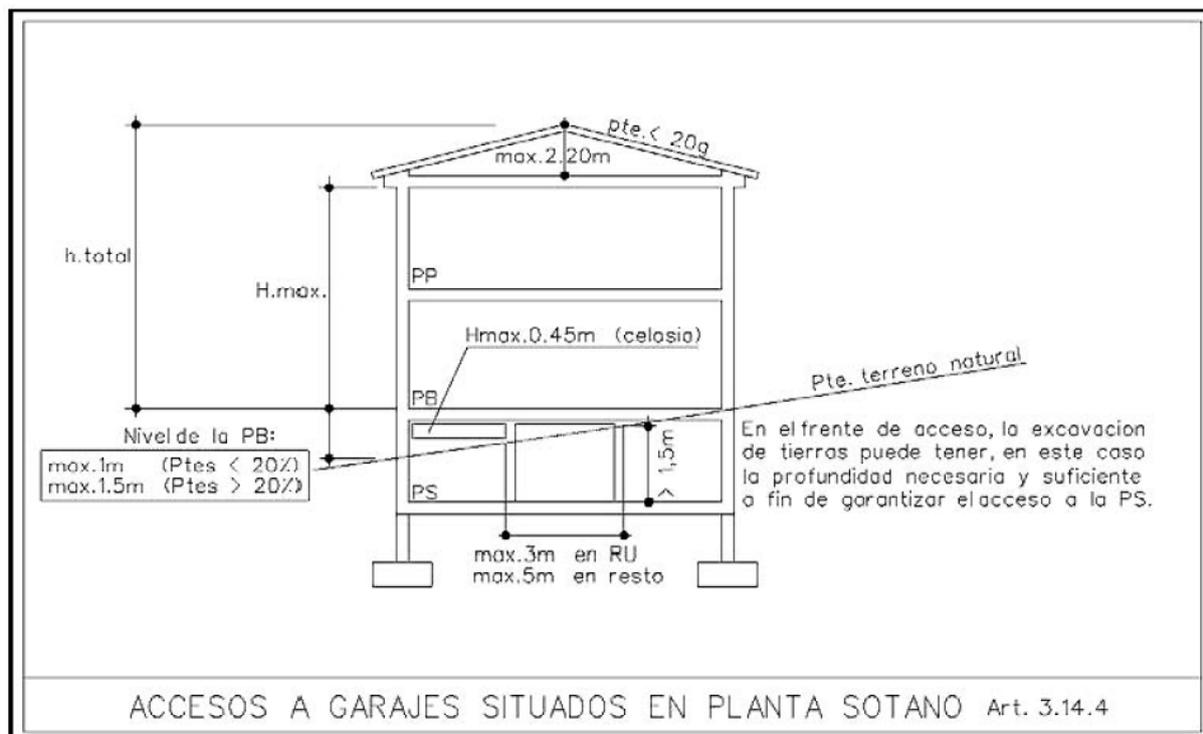
El Ayuntamiento establecerá la cota de origen y referencia en solares transformados, previa solicitud acompañada de la documentación exigida en el párrafo anterior. En caso de que existan discrepancias entre datos de los distintos topográficos siempre prevalecerá la documentación municipal sobre planos de parte, aunque presenten una escala más detallada.

#### Artículo 3.14. Usos en planta sótano o semisótano

(...)

4.La planta de sótano o semisótano podrá tener en el frente de fachada, una apertura destinada al acceso de personas y vehículos de cuatro metros (4 m) de anchura máxima en el caso de viviendas unifamiliares y de cinco metros (5 m) en los demás casos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.10 de las presentes Normas.

Los huecos de ventilación de la planta de sótano o semisótano se tratarán con celosías y no podrán superar los cuarenta y cinco centímetros (0,45 m) de altura.



#### Artículo 4.06. Separación a límites.

1. Para medir la separación o retranqueo de la edificación a los linderos, se tomará la menor distancia que pueda haber entre éstos y cualquier punto de la envolvente del edificio. En los espacios libres de parcela resultantes del retranqueo de la edificación a los colindantes, no podrán



realizarse excavaciones ni movimientos de tierra, con la salvedad de los movimientos de tierra y muros que se realicen para adaptación a la topografía y acondicionamiento de dichas franjas como espacio ajardinado o aparcamientos que no podrán tener más de un (1) metro de altura medida desde el terreno natural, así como desde el terreno o pavimentos resultantes del tratamiento del espacio libre de parcela en el punto más desfavorable.

El acceso a la planta destinada principalmente a la planta de aparcamiento de vehículos, queda exonerado del cumplimiento del párrafo anterior: En cualquier caso, se autorizan, en los espacios libres de retranqueo de la edificación, la ubicación de las rampas de acceso de vehículos o personas a las plantas sótano o semisótano. La anchura de dicha rampa no superará la regulación establecida en el artículo 3.14.

Las vallas o muros de separación a linderos podrán disponer de una altura máxima en su parte maciza de un metro coma veinte centímetros (1,20m) en todos los puntos del terreno y se podrán completar hasta una altura de dos metros (2 m) con cerramientos diáfanos del tipo reja metálica o seto vegetal.

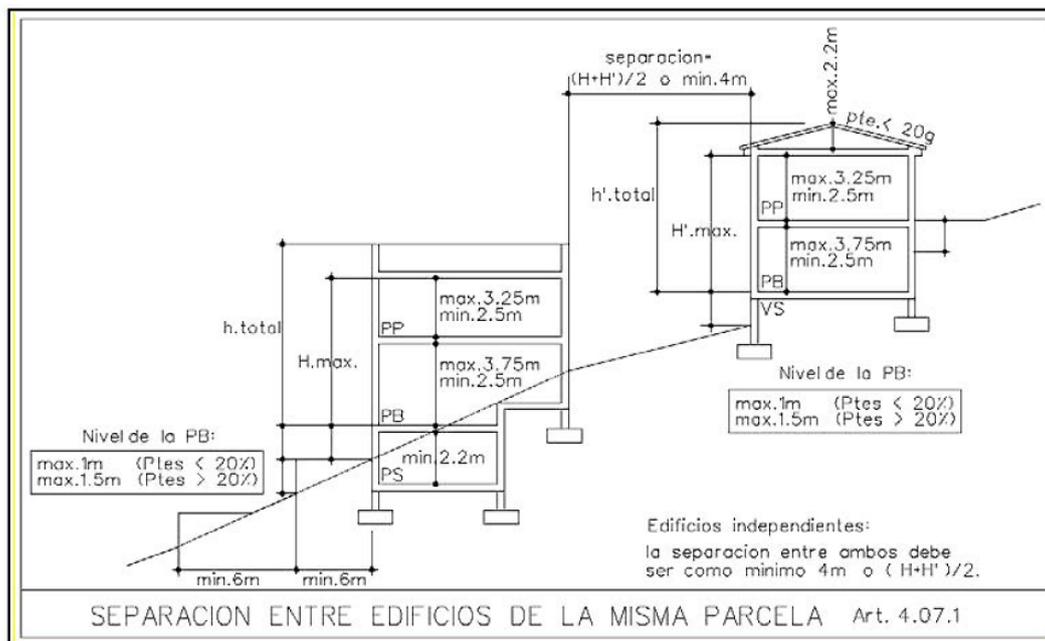
En terrenos inclinados con pendiente superior al 20% se permitirá que se pueda incrementar su altura de forma que en ningún punto del terreno superen en más de cero coma ochenta (0,80) metros las alturas señaladas en el punto anterior.

2. Las piscinas, siempre que superen las alturas respecto del terreno natural previstas en el apartado anterior, tendrán la consideración de construcción al objeto de observar las separaciones que se exigen en las presentes Normas para la zona correspondiente. A los efectos de la separación de las mismas a colindantes u otras construcciones, se considerará como piscina exclusivamente la lámina de agua, salvo si la misma, constituye una construcción que sobresale más de un metro cincuenta (1,50) o un metro (1m) dependiendo de la pendiente del terreno, en cuyo caso se estará a lo establecido con carácter general para otras construcciones.

(...)

**Art. 4.07. Separación entre edificios de la misma parcela.**

1.La separación mínima entre dos edificios de la máxima parcela no podrá ser inferior a la semisuma de las alturas máximas de los mismos, con un mínimo de cuatro metros (4 m). La separación se medirá perpendicularmente a los cerramientos exteriores de la envolvente del edificio en construcción.



(...)

**Art. 4.10. Forma de computar las alturas**

(...)

4.El piso de la planta baja no podrá situarse a una altura superior a las siguientes cantidades:

a) Con carácter general, un metro (1,00 m) en terrenos con pendientes inferiores al veinte por ciento (20%) de inclinación y de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) en terrenos con pendientes superiores al veinte por ciento (20%). Este porcentaje se calculará sobre la pendiente máxima referida al terreno ocupado por la proyección de cada edificio y terrazas adyacentes. La altura máxima con respecto al terreno natural de las plataformas de terrazas, banales y piscinas situadas sobre el espacio libre de la parcela, regirán por el mismo criterio.

Dicha altura máxima se deberá cumplir tanto desde el terreno natural como desde el terreno o pavimentos resultantes del tratamiento del espacio libre de parcela, en el punto más desfavorable.

La dimensión anterior será la máxima que podrá sobresalir la planta sótano situada debajo de la planta baja, medida en el punto más desfavorable.

Cuando por debajo del forjado de planta baja se disponga de un vacío sanitario, la altura máxima interior libre que podrá alcanzar este espacio técnico no habitable será de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m).

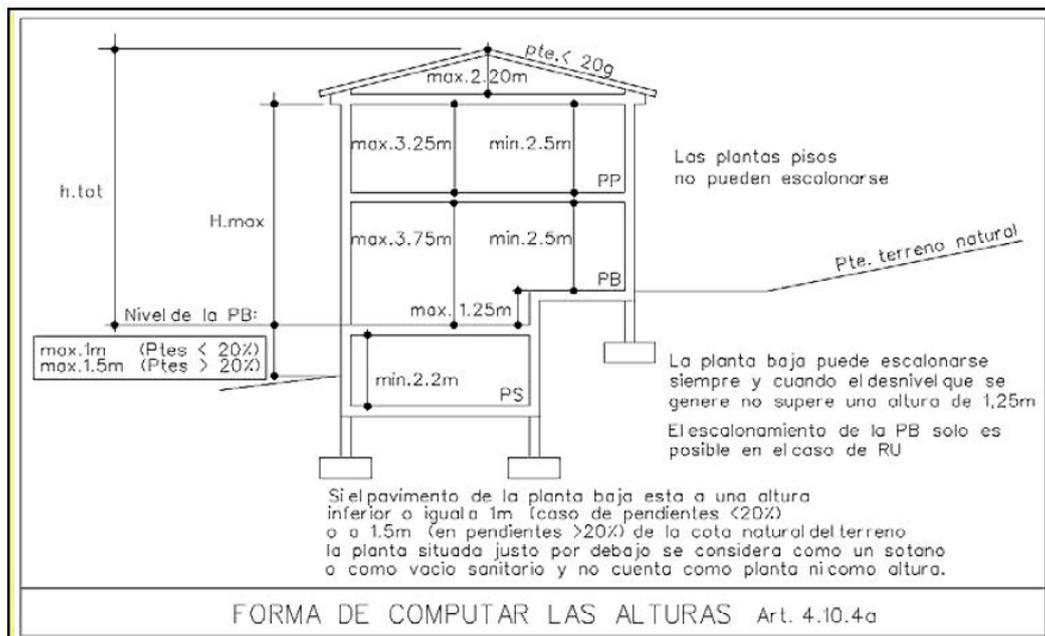
En los terrenos vacantes y en los no transformados legalmente, se considerará como terreno natural el estado original del terreno a fecha 11 de julio de 1998 (fecha de la publicación en el BOCAIB del anuncio de la aprobación inicial de la Revisión del Plan General de 2000).

Dicho estado natural se corresponde con la topografía que incluye el vigente Plan General en su documentación gráfica.

En los terrenos transformados legalmente, se considerará como terreno natural:

I) En el caso de que la licencia en base a la cual se transformó el terreno natural contenga, entre su documentación gráfica, plano topográfico del estado inicial de los terrenos con indicación de las curvas de nivel cada metro, se considerará como terreno natural la descripción contenida en dicho plano.

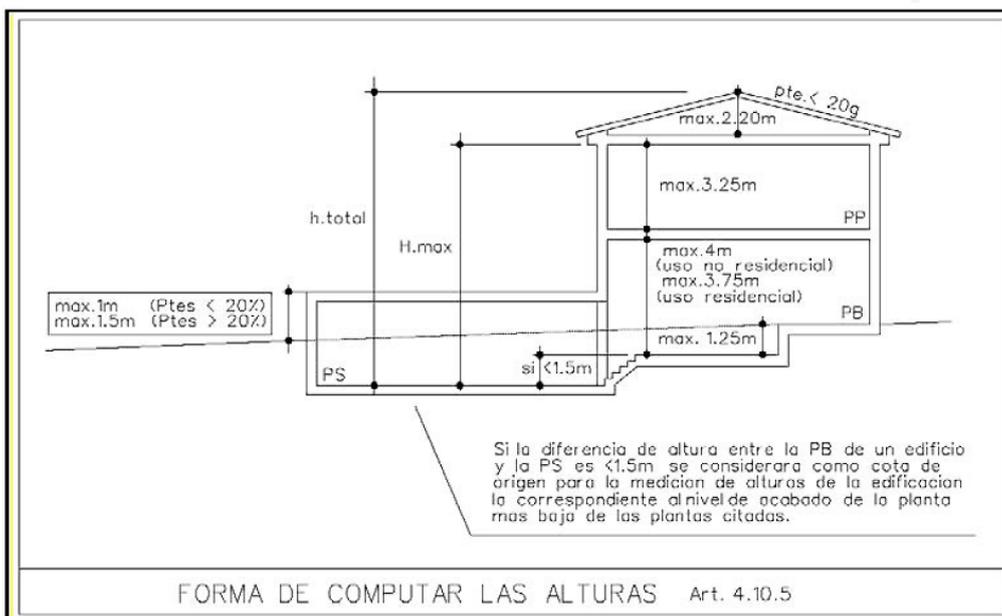
II) En el caso de que la licencia en base a la cual se transformó el terreno no contenga plano topográfico del estado inicial de los terrenos, el Ayuntamiento, previa solicitud expresa en este sentido (según art. 2.03 del PGOU), señalará, en base a la cartografía que pueda disponer y a la que aporte el solicitante, el terreno natural a considerar de acuerdo con la definición de cota de origen y referencia que se establece en el documento 'Normativa. Volumen II. Definiciones' del Plan General vigente.



<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/116/1041316>

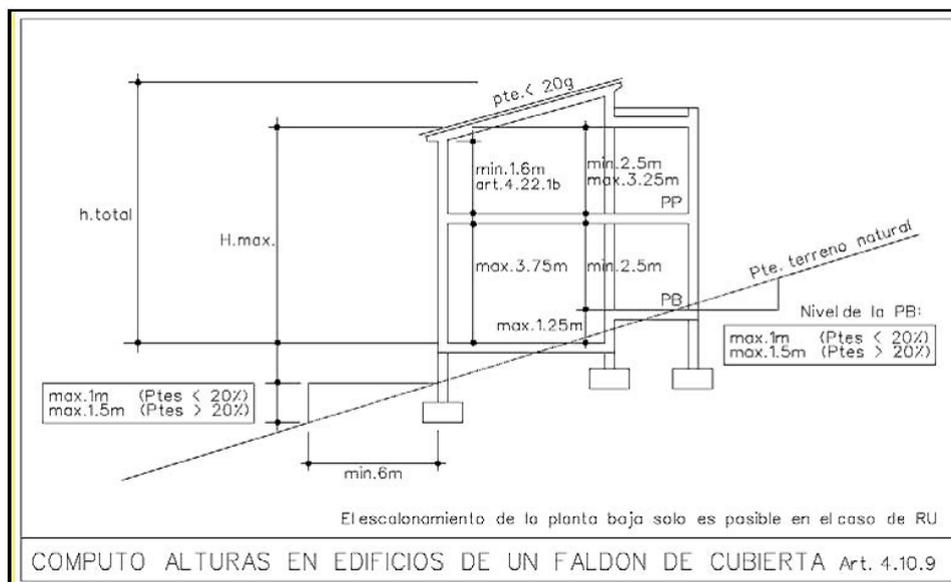


(...)  
5 Se computará como planta independiente la situada entre el último forjado y la cubierta cuando la referida planta sea susceptible de ser considerada habitable conforme a las definiciones de las presentes Normas.



(...)

9. La altura máxima que puede sobresalir el forjado de la planta baja, regulada en el anterior apartado 4, solamente podrá ser superada en el frente correspondiente estrictamente al acceso de vehículos a la planta sótano, de manera que en dicho ancho y solo en el plano de fachada podrá superarse el desnivel máximo permitido de un metro noventa centímetros (1,9m) o un metro, según el caso, al objeto de garantizar el acceso a la misma regulado en los artículos 3.14 y 4.11 de las presentes Normas.



### Artículo 4.11. Forma de computar la ocupación.

(...)

c) los aljibes; piscinas (a los efectos del cumplimiento de la ocupación se considerará como tal la lámina de agua; aunque si la piscina sobresale más de un metro cincuenta (1,50 m) o un metro según la pendiente del solar) por encima del terreno natural o acabado, computará como superficie ocupada la totalidad de la misma, con independencia de cuál sea su disposición en el terreno.

(...)

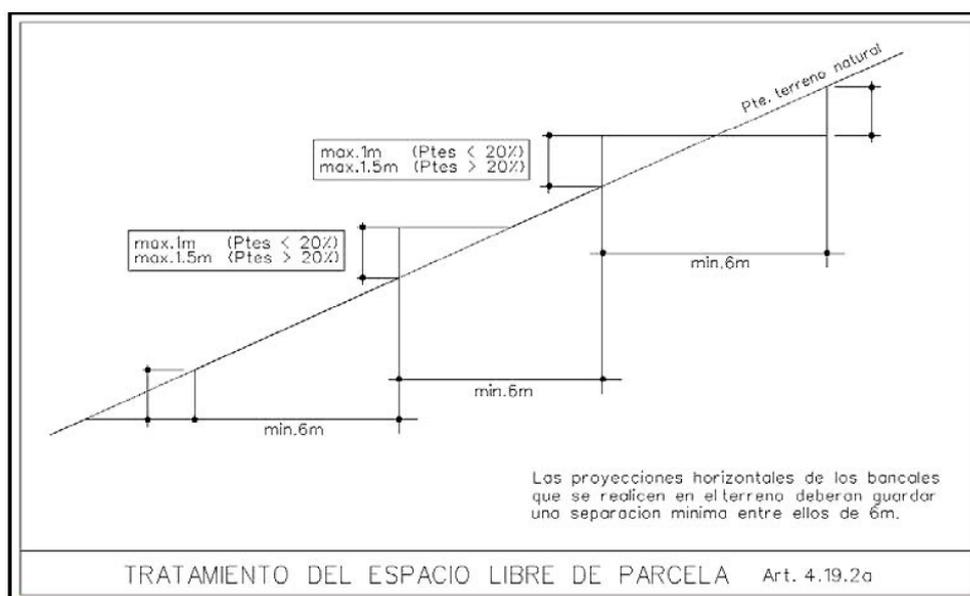


**Artículo 4.19. Tratamiento del espacio libre de parcela.**

(...)

2. Cuando el relieve del terreno aconseje practicar nivelaciones mediante movimientos de tierras podrán crearse plataformas artificiales de nivelación y aterrazamiento, para acomodarse a la pendiente natural, y se cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las adaptaciones del edificio al terreno natural se harán de tal forma que se eviten las grandes excavaciones o aportaciones de tierras. En este sentido, los bancales o aterrazamientos a realizar en cada obra serán de magnitudes similares. Cuando se realicen bancales o aterrazamientos, piscinas o pavimentaciones, el desnivel entre las correspondientes plataformas y el terreno natural y/o el terreno modificado una vez acabada la obra no podrá ser superior en ningún caso a 1,50 m (un metro cincuenta centímetros) ó a 1,00 m (un metro), cuando la pendiente del terreno sea superior o inferior, respectivamente al 20% (veinte por ciento), dependiendo de la pendiente indicada en el art. 4.10.4. Los bancales o aterrazamientos consecutivos, deberán guardar entre sí una distancia mínima de seis metros (6 m).



(...)

c) En solares con pendiente superior al veinte (20) por ciento, las calles interiores privadas que deban realizarse para acceder a las viviendas, podrán superar, previa justificación, la limitación de muros y bancales superiores a 1,50 m., si bien no superarán en cualquier caso los 2,5 m. y tan solo en los tramos de quiebros de dirección de más de 90°. En el frente de fachada podrán tener la altura necesaria en cada caso a una resolución adecuada del acceso a la parcela.

(...)

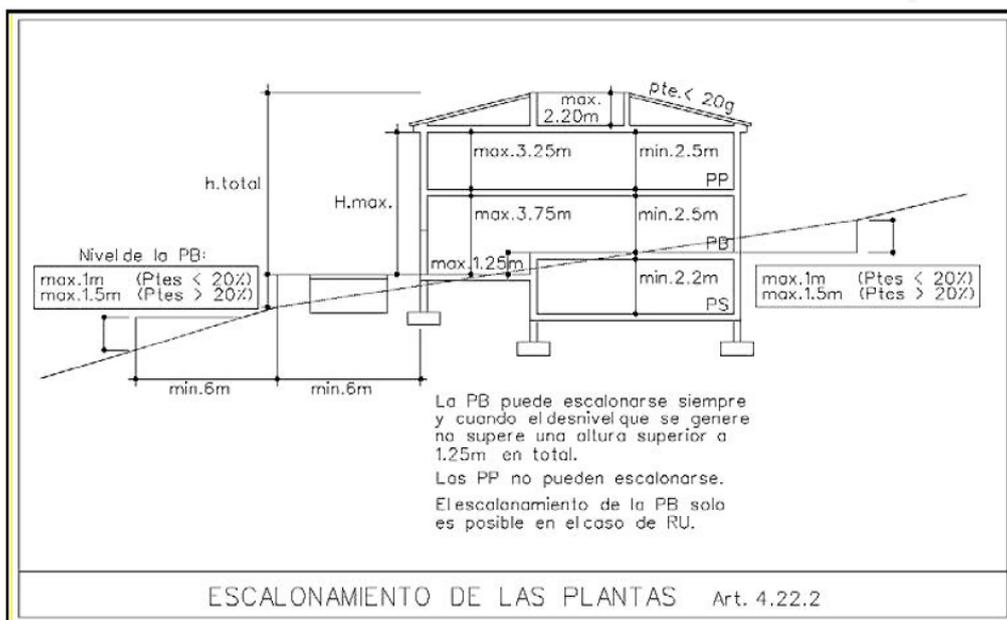
**Artículo 4.22. Alturas libres.**

(...)

2. La altura libre máxima de las piezas habitables en planta baja podrá ser de trescientos setenta y cinco centímetros (3,75m), excepto en edificios cuyo uso exclusivo sea turístico, comercio, industrias o talleres en los que no será superior a cuatrocientos centímetros (400cm). La altura libre máxima de las piezas habitables en planta piso no podrá superar los trescientos veinticinco centímetros (3,25m).

En el uso de vivienda unifamiliar, la planta baja podrá presentar escalonamientos, siempre que los mismos no se manifiesten en la planta inmediata superior y que la altura entre la cara superior del forjado más bajo de la misma y la cara inferior del forjado que la cubre, no supere la altura libre antes señalada.





(...)

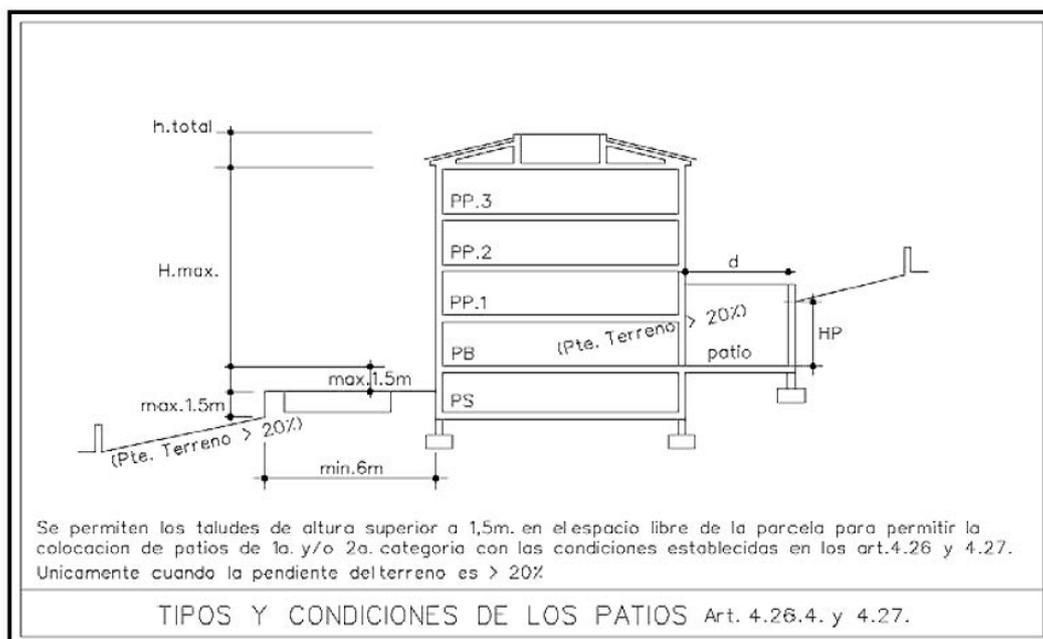
5. No se permitirá más que una planta sótano de altura libre 2'40 m (dos metros cuarenta centímetros) entre suelo y techo en viviendas unifamiliares aisladas, así como para el resto de usos ubicados en las zonas calificadas como áreas de prevención de riesgos de inundación.

(...)

### Artículo 4.26. Tipos de patio

(...)

En proyectos de edificaciones a construir en terrenos con pendiente superior al veinte (20) por ciento medida de acuerdo a lo previsto en el artículo 4.10, al objeto de acomodar la edificación al terreno, se permitirán patios de primera o de segunda categoría, limitados por la fachada posterior y muros de contención de tierras verticales, sin abancalamiento alguno, de los que los laterales se realizarán como máximo en continuación a las fachadas correspondientes. La altura del patio no podrá superar en ningún caso la altura máxima del edificio.





**Art. 6.02. Obras a realizar en los edificios construidos al amparo de normativa anterior**

1. En los edificios existentes, construidos al amparo de la anterior normativa y siempre que no se hallen en situación de fuera de ordenación, podrán realizarse las obras reguladas a continuación para cada una de las situaciones que se definen:

**Situación 1ª:** Edificios cuya superficie edificada exceda de lo permitido por las ordenanzas de cada zona. En estos edificios se permitirán los siguientes tipos de obras:

a) Obras de consolidación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas, de habitabilidad, higiene o funcionalidad. En todo caso, serán autorizables las obras a las que se refiere el artículo 1 de la Ley 8/1998, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación modificada por la Ley 10/2012 de 27 de julio o norma que lo sustituya.

b) Reformas y cambios de uso incluso totales, siempre que el nuevo uso previsto esté incluido en la relación de los permitidos en la zona. Las reformas a las que se refiere este apartado se podrán permitir siempre que se mantengan los usos existentes debidamente autorizados en su momento, con posible redistribución de éstos, y se adapten a los límites de molestia, de nocividad, de insalubridad y de peligro que establece para cada zona la normativa reguladora vigente y la legislación sectorial de aplicación en todos sus aspectos, sin que por eso se puedan solicitar nuevas dotaciones que serían exigibles para las obras nuevas. Los cambios de uso tienen que cumplir todas las dotaciones necesarias exigibles para la obra nueva, en tanto que se trata de una nueva implantación, a excepción de las dotaciones de aparcamiento de vehículos, siempre que el promotor justifique la imposibilidad técnica del cumplimiento. Las dotaciones a las cuales se refiere este apartado son las del Capítulo 6 del Título IV.

c) En casos debidamente justificados en necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de superior rango aprobadas con posterioridad a la construcción del edificio (nuevas normas de evacuación para casos de incendio, o el Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (D. 20/2003, de 28 de febrero, etc.), se podrán autorizar obras encaminadas a dotarlos de escaleras de incendios, de espacios destinados a instalaciones (aire acondicionado, ascensores, cuartos de basuras, etc.) o/y otras similares que, de manera justificada, no impliquen más ampliación que la estrictamente necesaria a tales fines. En dichos supuestos, a pesar de que el edificio preexistente incumpla alguno de los parámetros señalados en el Plan, podrán realizarse las obras aun cuando las mismas no se ajusten a los parámetros impuestos para cada zona (separaciones, altura, etc.). La ampliación no podrá suponer, en ningún caso, incremento de la superficie habitable (cocinas, dormitorios, salas, cuartos de baño, etc.).

d) Obras de adecuación del edificio a alguna de las situaciones de los apartados siguientes.

**Situación 2ª:** Edificios cuya superficie edificada no exceda de lo permitido por las ordenanzas de cada zona, aunque incumplan alguna o varias de las restantes limitaciones de la ordenanza general en cada una de las zonas.

En estos edificios se permitirán las obras referidas en el apartado correspondiente a la regulación de la situación 1ª, así como las de ampliación hasta el máximo de la superficie edificable permitida por la ordenanza general en cada zona. La ampliación deberá ajustarse a los demás parámetros de la zona.

No obstante, aquellas edificaciones existentes ejecutadas al amparo de licencia de obra cuya planta baja no supere un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) desde el terreno definido en el artículo 4.10.4, sea cual fuere su pendiente, se podrán ampliar hasta los límites que determine la normativa de la calificación que corresponda, a excepción de aquellas edificaciones cuyo solar colinde con la zona marítimo-terrestre las cuales no podrán acogerse a lo establecido en este párrafo.

Asimismo, en los núcleos tradicionales y en las zonas de vivienda unifamiliar, si la ampliación a realizar se sitúa sobre cuerpos de edificación cerrados existentes, la misma podrá ser realizada conservando las condiciones de separación a linderos del cuerpo de edificación sobre el que se sitúa.

Se permitirán asimismo las obras necesarias para adecuar el edificio a la situación siguiente.

**Situación 3ª:** Edificios que no incumplan ninguna limitación impuesta por las normas para cada zona para edificios de nueva planta. En estos edificios, todas las obras se ajustarán a los límites impuestos por la ordenanza de zona.

(...)

**Art. 7.08. Zonas de servidumbres aeronáuticas legales de los aeropuertos de Palma y Son Bonet.**

(...)

5. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier actuación que se contemple en el término municipal de Calvià, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/116/1041316>





como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Palma de Mallorca correspondientes al Real Decreto 416 /2011, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

#### **Art 10.32 Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso en la zona de ESPACIOS LIBRES (EL)**

(...)

#### **9. Playas y litoral**

La zona dominio público marítimo-terrestre tiene a efectos del Plan la consideración de espacio libre de uso y dominio público, estando su uso y aprovechamiento sujeto a lo establecido en los artículos 31 a 33 de la Ley de Costas y demás disposiciones concordantes.

Las zonas limitadas a dichos espacios del dominio público estatal estarán sometidas al régimen legal de servidumbres establecido en el Capítulo II de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, a cuyo fin el Ayuntamiento efectuará las oportunas verificaciones en las solicitudes de licencias de obras relativas a tales zonas.

La ocupación máxima de la superficie de playas de dominio público costero no será superior a 7,50m<sup>2</sup> (siete y medio metros cuadrados) por usuario.

En las zonas de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización, los accesos de tránsito rodado deberán estar separados entre sí, como máximo 500 m, y los de peatones, 200 m. A efectos de aplicación de la norma, tendrán la consideración de espacios calificados como de especial protección, los terrenos incluidos en las categorías de AANP, ANEI y ARIP, según la descripción de categorías de suelo hecha por el Plan Territorial de Mallorca.

Las playas serán accesibles, estando adaptadas “las pasarelas, rampas, y cualquier otro elemento, permanente o de temporada, el objeto del cual sea permitir el acceso a las playas y zonas de baño”, según determina el Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (Decreto 20/2003, de 28 de febrero).

Cualquier tipo de actuación que pretenda llevarse a cabo en las parcelas afectadas por las determinaciones de la legislación sectorial de Costas deberán tener en cuenta las limitaciones siguientes:

- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.
- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

#### **Normativa. Volumen II. Definiciones.**

##### **Cota natural:**

Cota natural del terreno es la altitud relativa que presenta cada punto del terreno conforme a lo siguiente:

En los terrenos vacantes y en los no transformados legalmente, conforme a la altimetría reflejada en los Planos del Plan General.

En los terrenos transformados legalmente, conforme a la altimetría reflejada en el plano topográfico del estado inicial de los terrenos contenido en la documentación técnica de la licencia, y en ausencia de este, a lo que considere el Ayuntamiento en base a la cartografía que pueda disponer y a la que aporte el solicitante.

##### **Cota de origen y referencia**

La cota de origen que servirá como referencia para la medición de la altura de la edificación podrá ser tanto la cota natural del terreno o del terreno o pavimentos resultantes del tratamiento del espacio libre de parcela, como la cota de la rasante de la acera, según sea el tipo de ordenación de la zona.

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/116/1041316>



**Estado actual:**

El estado actual es la situación física y jurídica que sirve de referencia a las determinaciones del Plan General. Como estado actual se toma el existente el día 11 de julio de 1998. A los efectos de la determinación del estado actual, sólo se computarán los aprovechamientos urbanísticos adquiridos al amparo de las determinaciones de los Planes vigentes en su momento. En ningún caso se considerarán las construcciones o instalaciones ejecutadas en contra de la normativa de aplicación en su momento, mientras no sean legalizadas.

**Fecha de referencia:**

Es la fecha a la que se remite el estado actual que sirve como referencia a ciertas determinaciones del Plan General (parcelación, cotas del terreno natural, rasantes, etc.). Salvo indicación expresa en sentido contrario, la fecha de referencia de la presente Revisión del Plan General es el 11 de julio de 1998.

**Planta baja:**

Se entenderá por planta baja aquella cuya cota de pavimento terminado no supere la altura máxima que la normativa del Plan General señale para cada calificación urbanística en relación a la cota de origen y referencia. La planta baja está situada inmediatamente encima de la planta sótano más elevada. En caso de no existir sótano, se considera planta baja la inferior de las construidas. Esta definición de la planta baja presenta una excepción para el caso de los edificios situados en las zonas RA-N de los núcleos tradicionales, donde se limita la posición de la misma en relación también con la rasante de la acera.

**Planta semisótano:**

Es semisótano toda planta inferior a la planta baja que no pueda ser considerada sótano de acuerdo con la definición de éste, y que sobresale en dimensión vertical menos de la dimensión máxima determinada sobre la cota de origen y referencia para la planta baja para cada calificación urbanística, con la única excepción de los vanos estrictamente necesarios para su acceso desde el exterior, con una anchura horizontal máxima de cinco metros (5 m), para el caso de rampas de doble sentido para acceso de vehículos. Dicha dimensión se medirá en cualquier punto de su contorno entre el terreno natural y la cara superior del pavimento de la planta inmediata superior (planta baja).

**Planta sótano:**

Se considera sótano toda planta situada por debajo de la planta baja cuyos muros de cerramiento perimetral están enterrados totalmente y son ciegos en su totalidad. Se establece como profundidad máxima de los sótanos diez metros (10 m) por debajo de la cota de origen y referencia.

