

APROVAT per la Junta de Govern Local
en sessió de dia**INFORME PROPUESTA EN RELACIÓN CON LA REGULACION DE LOS USOS,
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE
LAS EDIFICACIONES**

SECRETARIACCTAL P.D.

05 AGO. 2010

SECRETARIACCTAL P.D.

1.- Objeto de la propuesta:

En relación con los usos y construcciones autorizables según las NN.UU vigentes por encima de la altura máxima de los edificios, se observa una nueva tendencia en los proyectos presentados a licencia de obra, consistente en que por parte del promotor o proyectista se plantee en las cubiertas transitables de las edificaciones, -ya sean de uso residencial, colectivo, turístico o mixto-, su transformación como elementos privativos de acceso exclusivo desde el interior de las viviendas o apartamentos, propiciando con ello la pérdida del carácter tradicional de las azoteas como elemento de protección del conjunto de la edificación, accesible sólo desde zonas comunes y a los efectos exclusivos de mantenimiento y conservación de la misma y sus instalaciones a ejecutar por personal autorizado.

En estos casos, la cubierta de la edificación se ha reconvertido en un elemento de gran atractivo que permite disfrutar del buen clima, del paisaje, las vistas, etc y que como tal, se comercializa como un gran valor añadido ya sea en viviendas unifamiliares o colectivas así como en establecimientos o apartamentos de uso turístico.

Coincide esta circunstancia con el reciente desarrollo y regulación de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas, así como otras disposiciones en materia de turismo que exoneran del cumplimiento de determinados aspectos de la normativa urbanística municipal, -entre los que figura la altura de las edificaciones-.

En este sentido, la normativa urbanística está desfasada, por lo que la necesidad de adaptar las NN.UU vigentes a este nuevo fenómeno como es el del aprovechamiento urbanístico para usos privativos de las cubiertas de las edificaciones, se debería acometer en el marco de la revisión del PGOU.

Todo ello viene a colación, a raíz de diversas quejas vecinales que se vienen recibiendo cada vez con mayor frecuencia, relativas a cuestiones de convivencia por las molestias ocasionadas por el uso intensivo de la azoteas, así como de integración en el medio urbano o afecciones por "vistas" con motivo todo ello de la cada vez más frecuente utilización de las cubiertas de las edificaciones para otros usos diferentes de los inicialmente previstos.

La primera y preferente regla interpretativa es la literal, pues si los términos de la norma son claros ha de estarse al sentido gramatical. No obstante, el artículo 4.08 del PGOU ha sido objeto ya de dos interpretaciones, pues aparece redactado con cierta imprecisión o ambigüedad. Su contenido, su alcance y el sentido de su regulación no se deduce del texto de manera patente, por lo que se impone una vez más la interpretación del precepto, deviene necesario indagar en la medida de lo posible sobre el sentido de la citada norma.

El artículo 10 LUIB reproduce en materia de interpretación, lo dispuesto por la Ley catalana de urbanismo (DL 1/2010, de 3 de agosto), al señalar en primer lugar que las dudas interpretativas producidas por imprecisiones o contradicciones de los planes



CAL600B405U57H36446E513D3DQ

**Ajuntament de Calvià**
Mallorca**DOCUMENT ELECTRÒNIC**

Versió NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>
Identificador: 302250
Òrgans: Ajuntament de Calvià
Data Captura: 2019-07-30 14:13:03
Origen: Administració
Estat elaboració: EE01
Tipus documental: Còpia autèntica en paper de document electrònic
Tipus firmes: Xades Internally Detached

| Firmant | Perfil | Data | Estat firma |
|--|--------|------------|-------------|
| FONTENLA ESQUIVIAS JOSE MARIA - 42972411Q | | 29/07/2019 | Vàlida |
| POMAR MIRO BARTOLOME RAFAEL - 43101019P | | 30/07/2019 | Vàlida |
| LOPEZ EXPOSITO MARC - 43175115K | | 30/07/2019 | Vàlida |



CAL600B405057H36446E513D3DQ



urbanísticos se resuelven atendiendo ciertos criterios que señala la Ley: "mayor protección ambiental, protección integral del patrimonio cultural y desarrollo sostenible, menor edificabilidad y mayor dotación para espacios públicos y perspectiva de género."

Asimismo es recomendable atender, en la aplicación de las normas, a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, a su espíritu y finalidad. Una de las principales reglas de la interpretación es la de adecuarlas a la realidad social, siempre dinámica y cambiante, en una búsqueda de soluciones que se ajusten de forma más precisa a los principios que informan el ordenamiento jurídico, y así lo establece el Título Preliminar del Código Civil establece en su artículo 3.1 "Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas".

2.- Normativa urbanística vigente y criterio de aplicación:

Conforme las normas urbanísticas vigentes, -Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Calvià, (BOIB nº 115 de 9 de agosto de 2012)-, el artículo 4.08, regula las construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Este artículo ya fue modificado respecto el texto inicial del PGOU 2000 con motivo de la adaptación del PGOU al PTM. Esta modificación consistió en la supresión de la prohibición de cuerpos de remate por caja de escalera en el caso de viviendas unifamiliares, adosadas o en hilera sobre las cubiertas de las edificaciones.

Posteriormente, se han aprobado por la JGL dos propuestas de criterio interpretativo de este mismo artículo 4.08; una, en fecha 02/09/2013 relativa a construcciones por encima de la altura máxima y elementos separadores de distintas propiedades; y otra, aprobada en fecha 21/07/2014 igualmente relativa a las construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

A la vista de las diversas versiones y aclaraciones que ha experimentado el artículo 4.08 a lo largo de su vigencia, se insiste en aconsejar que, en el marco de los trabajos de Revisión del PGOU actualmente en fase de Avance de planeamiento, se analice su contenido y se replantee lo que mejor convenga a la vista de las nuevas circunstancias sobrevenidas y siempre al amparo del interés general municipal.

Conforme el vigente plan general:

Art. 4.08. Construcciones permitidas por encima de la Altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima (H) y hasta el límite de la altura total (h) quedan prohibidos cualquier tipo de espacios y dependencias habitables, permitiéndose no obstante instalaciones y construcciones auxiliares al servicio del conjunto del edificio, tales como:

a) Un cuerpo de remate por caja de escalera, que podrá comprender una o varias de las siguientes dependencias: caja de escalera, maquinaria de ascensores, depósito de agua, maquinaria de aire acondicionado, recinto de control de telecomunicación, grupos de presión, depósitos acumuladores de

C/ Julià Bujosa Sans, batle, 1. 07184 Calvià, Illes Balears

Tel. 971 139 100 · a/e: calvia@calvia.com





agua caliente, etc. Dicho cuerpo de remate no podrá tener más de veinte metros cuadrados (20 m²) de superficie construida (10 m² si sólo hay caja de escalera y no ascensor), si bien, la superficie anterior, podrá incrementarse justificadamente con armarios o habitáculos que acojan las instalaciones comunitarias descritas, que deban realizarse sobre la base de la legislación vigente (R.D. Ley 1/1998 relativo a Infraestructuras Comunes).

b) Las barandillas y petos de protección, siempre que no superen una altura de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) sobre la altura máxima del edificio.

2. Los conductos de chimenea, antenas, pararrayos, etc. no superarán la altura estrictamente necesaria, sin menoscabo de las condiciones de estética, seguridad, higiene y habitabilidad exigibles.

3. Por encima de la altura máxima quedan prohibidas las pérgolas y demás elementos ornamentales fijos, no permitiéndose asimismo otras superficies cubiertas (porches, adosamientos a caja de escalera, etc.), salvo la señalada en el apartado 1.a), aun cuando se hallen abiertas por toda su periferia.

4. Por encima del último forjado que cubra superficies habitables y como máximo hasta el límite máximo de la altura total (h), deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) La altura máxima de las dependencias permitidas en el apartado 1.a) del presente artículo, no superarán la altura libre interior de doscientos veinte centímetros (2,20 metros), salvo lo establecido en el R.D. Ley 1/1998 sobre Infraestructuras comunes de Telecomunicación.

b) Los faldones de cubierta que se proyecten inclinados, tendrán una pendiente inferior a veinte (20) grados, y simultáneamente la altura interior de la cumbra que los mismos formen o pudieran formar, deberá mantenerse inferior a doscientos veinte centímetros (2,20 metros), medidos a partir de la cara superior del último forjado.

Por lo tanto, según se indica en el 4.08, por encima de la altura máxima (H) y hasta el límite de la altura total (h) **quedan prohibidos cualquier tipo de espacios y dependencias habitables**, permitiéndose no obstante instalaciones y construcciones auxiliares **al servicio del conjunto del edificio**.

Entre las instalaciones y construcciones auxiliares que se permiten por encima de la altura máxima se mencionan: caja de escaleras, barandillas y petos de protección, conductos de chimeneas, antenas, pararrayos etc..., si bien, conforme el mencionado artículo, en condiciones altamente restrictivas a fin de que en las plantas de cubierta/azotea no se puedan propiciar otros usos distintos que no sean los estrictamente previstos en la norma, es decir: instalaciones comunitarias o construcciones auxiliares al servicio del conjunto del edificio y en cualquier caso referidas a espacios y dependencias **no habitables** lo cual se deja bien claro en la norma: **están prohibidos**.

Por si hubiese alguna duda; el **Artº.4.10. Forma de computar las alturas**, en el punto 5), indica:

5. Se computará como planta independiente la situada entre el último forjado y la cubierta cuando

C/ Julià Bujosa Sans, batle, 1. 07184 Calvià. Illes Balears

Tel. 971 139 100 · a/e: calvia@calvia.com





la referida planta sea susceptible de ser considerada habitable conforme a las definiciones de las presentes Normas.

Por último, el **Artº.4.24 Condiciones de acceso a cubiertas**, indica:

1. A fin de facilitar las operaciones de mantenimiento, conservación y reparación, y en previsión de situaciones de emergencia, todo edificio dispondrá de un acceso fácilmente practicable a su tejado o azotea de cubierta.
2. El acceso a la cubierta, en cualquier tipo de edificación, podrá plantearse por el exterior y desde una terraza correspondiente al nivel inmediatamente inferior al de la cubierta.

A la vista de lo anterior, la interpretación de la norma queda perfectamente definida en el sentido de que las cubiertas transitables o azoteas conforme el plan general, se plantean para lo que habitualmente fueron: mantenimiento y conservación instalaciones comunes, maquinaria, depósitos, chimeneas y similares, estando prohibidos en todo caso los espacios y dependencias habitables.

En estos últimos tiempos, a la vista del fenómeno de la "habilitación" para otros usos de las plantas de cubierta en edificios residenciales, hasta ahora normalmente destinadas a uso comunitario o de mantenimiento, (salvo los establecimientos turísticos que se rigen por su propia normativa específica), nos encontramos con que esta nueva tendencia, la de convertir las cubiertas de estas edificaciones en espacios habitables con finalidad lucrativa y aprovechamiento urbanístico, conlleva en numerosos casos una repercusión negativa en el entorno urbano, problemas de convivencia entre colindantes, afecciones por vistas, etcétera.

En consecuencia, la aplicación estricta de la norma es taxativa en estos casos, y debe ser, con las salvedades expresadas en la norma, la siguiente: **por encima del altura máxima quedan prohibidos cualquier tipo de espacios y dependencias habitables.**

A la vista de lo expuesto, y habida cuenta que, en virtud del artículo 4.01 *la interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Calvià en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras propias de la Comunidad Autónoma, con arreglo a las Leyes vigentes y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial*, se propone a consideración, con los trámites que correspondan, sea éste el criterio de interpretación que se aplique en estos casos a los proyectos de obra que se sometan a autorización en el municipio de Calvià.

Y así se propone a consideración, con los trámites que correspondan, sea éste el criterio de interpretación que se aplique en estos casos a los proyectos de obra que se sometan a autorización en el municipio de Calvià. Asimismo, de acuerdo con los artículos 12.4 y 64 LUIB, 70.2 LBRL y 25.2 TRLSRU, una vez aprobado por la Junta, se publicará en el BOIB el contenido del presente criterio interpretativo.

El Arquitecto Municipal, Jefe de Servicio de Urbanismo,
José M^a Fontenla Esquivias

El T.A.G de Urbanismo,
Bartolomé Pomar Miró





Visto el anterior informe-propuesta, elévese a la Junta de Gobierno Local para su aprobación.

EL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO
DE URBANISMO, COMERCIO Y ACTIVIDADES

(Por delegación de Alcaldía de 17 de junio de 2019)

Marc López Expósito



CAL600E405057H36446E513D3DQ