



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE CALVIÀ

6306

Informe-Proposta per a la interpretació de l'apartat 2 de l'article 4.48 del PGOO en relació amb la instal·lació d'elements per a condicionament d'aire, calefacció o refrigeració o de qualsevol classe en terrasses o balcons

En relació amb l'assumpte de referència, la que subscriu informa el següent:

I) L'article 4.01 del vigent P.G.O regula la interpretació del mateix en els següents termes:

- “1. 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 de les funcions jurisdiccionals del Poder Judicial.
2. Si en l'aplicació dels criteris interpretatius continguts en l'article anterior subsistís imprecisió en les determinacions o contradicció entre elles prevaldrà, en tot cas, la interpretació del Pla més favorable al millor equilibri entre aprofitament urbanístic i equipaments urbans, als majors espais lliures, a la millor conservació del medi ambient i de l'entorn natural, a la menor deterioració del paisatge i de la imatge urbana, i al benestar de la població resident i transeünt.
3. La interpretació dels conceptes i paràmetres que s'utilitzen en les presents Normes es farà d'acord amb l'especificat en les seves respectives definicions, que es recullen com a Annex a aquestes Normes.
4. Les referències i remissions de les presents Normes a altres textos legals o normatius s'entendran substituïdes a favor de les seves adaptacions i/o modificacions quan aquestes es produeixin, sempre que el seu contingut i abast sigui assimilable al de les originals, i en aquest cas contrari prevaldrà el contingut literal de les primeres.”

II) L'apartat 2 de l'article 4.48 del P.G.O estableix:

“Els elements per a condicionament d'aire, calefacció o refrigeració, o de qualsevol altra classe, no podran ser visibles en els paraments exteriors de façanes, ni ocupar l'espai de les terrasses o balcons. Els desguassos d'aquestes instal·lacions hauran de ser conduïts a l'interior de l'edifici. Els aparells de condicionament o extractors d'aire no podran evacuar aquest a la via pública amb una altura inferior a dos-cents setanta (270) centímetres sobre el nivell de la vorera o calçada”.

III) Per l'arquitecta municipal i Cap del Servei d'Urbanisme s'ha emès, en data 10/06/2026, l'informe que a continuació es transcriu literalment:

“En relació a l'art. 4.48.2 de les Normes Urbanístiques, Volum I, segons el TR-ADAPTACIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DEL MUNICIPI DE CALVIÀ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA (boib núm, 115 de 9/08/2012), la tècnica que subscriu informa:

I.- OBJECTE DE LA PROPOSTA

Arran de la ingent quantitat de Comunicacions Prèvies i sol·licituds de Llicències presentades en els últims mesos a l'Ajuntament per a la instal·lació d'elements d'aire condicionat o refrigeració, en relació a l'increment de temperatura dels recents estius, ha sorgit la dificultat que té el Pla general vigent per a poder respondre a aquestes necessitats plantejades.

El Pla General d'Ordenació urbana ha d'atendre les necessitats reals dels veïns, així mateix i no obstant això, ha d'adaptar-se als reptes de la transició ecològica, per la qual cosa aquest ampli objectiu haurà d'escometre's en el marc de la revisió del PGOU.

II.- ANTECEDENTS

- Canvi climàtic i estrès tèrmic en edificis i estructures a Europa

Font: Ministeri d'habitatge i agenda urbana

Panell intergovernamental de Canvi Climàtic, sobre la predicció d'un increment de la temperatura de 2 °C a 6 °C per a 2100. En climes temperats, un increment de la temperatura mitjana d'estiu de 2 a 3 °C duplicaria la freqüència de períodes caracteritzats per altes temperatures extremes. Això significa que les onades de calor seran més freqüents, més intenses i de major durada.

Les onades de calor extremes, tal com es va experimentar a Europa central en 2003, afecten fortament la salut de les persones i al seu benestar, a més de produir conseqüències econòmiques substancials. El sud d'Europa es veurà més afectat per aquest fenomen, pel fet que ja compta amb elevades temperatures i increments substancials d'aquesta durant aquest període, però països del nord com Suècia també presentaran problemes.(...)

Cops de calor, esgotament, síncope, granel·lades, fatiga i enrampades són alguns dels símptomes provocats per la calor.

Moltes de les malalties provocades per la calor són símptomes de fallades (de gravetat variable) en el sistema termoregulator que apareixen als pocs dies de l'exposició al sol. Determinats col·lectius com són els ancians o les persones amb problemes cardiovasculars i respiratoris, són molt més sensibles a les altes temperatures. Això afecta a més a l'estat d'ànim i a la salut mental de les persones.

Els centres urbans són especialment vulnerables per l'efecte de les illes de calor urbanes (urban heat island,UHI) així com per la mala qualitat de l'aire. La intensitat de l'illa de calor urbana, que és controlada principalment per les diferències en la geometria i l'admissió tèrmica entre el mitjà urbà i el medi rural, pot aconseguir els 12 °C en les grans ciutats. En els climes temperats, la frescor durant la nit és essencial per a la salut i el benestar. A les ciutats, els edificis conserven la calor durant la nit, de manera que els habitants poden arribar a experimentar un continu estrès tèrmic tant pel dia com a la nit.

Aproximadament el 75% de la població europea viu en àrees urbanes. S'espera que aquesta xifra augmenti, acompanyada d'un increment en la proporció de grups de població envellida. Està previst que la mitjana de població major de 65 anys entre els estats membres de la Unió Europea, creixi des del 17% de l'any 2008 fins a un 30% en 2060. El nombre de persones afectades per les altes temperatures i el nombre de persones amb un alt risc d'afecció, creixerà ràpidament durant aquest segle.

(...)

- **La Llei 10/2019, de canvi climàtic i transició energètica**, reconeix que les Illes Balears, pel fet insular, són especialment vulnerables al canvi climàtic. En bona part ho són perquè es preveu que l'increment mitjà de temperatura en l'arxipèlag serà superior a la mitjana global, segons l'Agència Espanyola de Meteorologia. En els últims 40 anys, s'ha experimentat un increment de 0,3 °C per dècada en la temperatura mitjana, mentre que per als pròxims anys es preveu un increment d'entre 2 i 5 graus.

Quant als impactes concrets, un estudi de la vulnerabilitat dels diferents sectors de les Illes Balears a l'efecte del canvi climàtic encarregat pel Govern de les Illes Balears en el 2015 va concloure que els principals factors climàtics que es preveu que afectin l'arxipèlag són l'increment de la temperatura mitjana, la disminució de la precipitació mitjana i l'augment d'esdeveniments extrems, com a onades de calor o pluges intenses. Aquests factors creen un nivell de risc davant el canvi climàtic alt per als sectors de l'aigua, el territori, el turisme i la salut; i un risc significatiu per al medi natural, l'energia i el sector primari.

Entre els impactes concrets previstos, destaquen una exposició significativa al perill de sequera meteorològica i hidrològica, risc d'inundacions i impactes sobre les diferents infraestructures, la pèrdua d'atractiu turístic per les condicions adverses, la pèrdua de cultius per esdeveniments extrems o l'acceleració de processos de desertització o pèrdua d'ecosistemes costaners.

Codi Tècnic de l'Edificació (CTE)

El Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), aprovat mitjançant el Reial decret 314/2006 de 17 de març i modificat amb posterioritat en diverses ocasions, és el marc normatiu que estableix les exigències bàsiques de qualitat que han de complir els edificis en relació amb els requisits bàsics de seguretat i habitabilitat establerts en la Llei 38/1999 de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació (LOE), és a dir, per als requisits bàsics de seguretat estructural, seguretat en cas d'incendi, seguretat d'utilització, higiene, salut i protecció del medi ambient, protecció contra el soroll i estalvi d'energia i aïllament tèrmic.

L'objectiu del requisit bàsic d'Estalvi d'energia consisteix a aconseguir un ús racional de l'energia necessària per a la utilització dels edificis, reduint a límits sostenibles el seu consum i aconseguir, així mateix, que una part d'aquest consum procedeixi de fonts d'energia renovable, a conseqüència de les característiques del seu projecte, construcció, ús i manteniment.

Per a satisfer aquest objectiu, els edificis es projectaran, construïran, utilitzaran i mantindran de manera que es compleixin les exigències bàsiques establertes en el CTE.

El Document Bàsic DB HE Estalvi d'energia especifica paràmetres objectius i procediments el compliment dels quals assegura la satisfacció de les exigències bàsiques i la superació dels nivells mínims de qualitat propis del requisit bàsic d'estalvi d'energia.

III.- ASSUMPTE

a.- Art. 4.01. Interpretació del Pla General. Definicions



1. 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 de les funcions jurisdiccionals del Poder Judicial.
2. Si en l'aplicació dels criteris interpretatius continguts en l'article anterior subsistís imprecisió en les determinacions o contradicció entre elles prevaldrà, en tot cas, la interpretació del Pla més favorable al millor equilibri entre aprofitament urbanístic i equipaments urbans, als majors espais lliures, a la millor conservació del medi ambient i de l'entorn natural, a la menor deterioració del paisatge i de la imatge urbana, i al benestar de la resident i transeünt.
3. La interpretació dels conceptes i paràmetres que s'utilitzen en les presents Normes es farà d'acord amb l'especificat en les seves respectives definicions, que es recullen com a Annex a aquestes Normes.
4. Les referències i remissions de les presents Normes a altres textos legals o normatius s'entendran substituïdes a favor de les seves adaptacions i/o modificacions quan aquestes es produeixin, sempre que el seu contingut i abast sigui assimilable al de les originals, i en aquest cas contrari prevaldrà el contingut literal de les primeres.

b.- Aplicació/interpretació de l'apte 2 de l'Art. 4.48. Ubicació d'antenes i aparells de condicionament d'aire

1. (...)

2. Els elements per a condicionament d'aire, calefacció o refrigeració, o de qualsevol altra classe, no podran ser visibles en els paraments exteriors de façanes, ni ocupar l'espai de les terrasses o balcons. Els desguassos d'aquestes instal·lacions hauran de ser conduïts a l'interior de l'edifici. Els aparells de condicionament o extractors d'aire no podran evacuar aquest a la via pública amb una altura inferior a dos-cents setanta (270) centímetres sobre el nivell de la vorera o calçada.

c.- Definició concepte de Façana segons la Normativa Volum II del PGOU:
Façana: és la cara externa de cadascuna de les parets o tancaments que limiten un edifici, excloses les de mitgeria.

IV.- ANÀLISI

Els elements per a condicionament d'aire, calefacció o refrigeració, o de qualsevol altra classe, no podran ser visibles en els paraments exteriors de façanes, ni ocupar l'espai de les terrasses o balcons.

- Primera part: "Els elements per a condicionament d'aire, calefacció o refrigeració, o de qualsevol altra classe, no podran ser visibles en els paraments exteriors de façanes"
- Segona part: "ni poden ocupar l'espai de terrasses o balcons".
- Definició de façana: és la cara externa de cadascuna de les parets o tancaments que limiten un edifici, excloses les de mitgeria.
- La interpretació dels conceptes i paràmetres que s'utilitzen en les Normes urbanístiques es farà d'acord amb l'especificat en les seves respectives definicions, que es recullen com a Annex a aquestes (Volum II).

Anàlisi:

En la primera part de l'apartat 2 del art 4.48, el regulador expressa: "no podran ser visibles", no diu "no podran situar-se". És en aquest context que entenem que en dir "no podran ser visibles", implica que poden estar, la qual cosa no poden ser vists. Referint-se a una temàtica visual, de disseny arquitectònic.

La segona part indica clarament que no es pot ocupar espais de terrasses o balcons.

Si s'interpreta literalment la norma, aquests elements per a condicionament d'aire, calefacció o refrigeració sí que es podrien, per exemple, situar-se en la part exterior dels balcons, o part exterior de les proteccions per a desnivells de les terrasses, o fins i tot situar-los al costat d'aquests balcons o terrasses, en considerar-se aquests paraments exteriors de façana, mentre no fossin visibles.

La resposta a la literalitat d'aquest article resultaria il·lògica, no obstant això compliria amb la normativa.

Els balcons i terrasses són parts de la façana dels edificis que poden donar visibilitat a eventuais elements que tinguin darrere. Es tractaria, llavors, de limitar la visió d'aquests elements.

V.- CONCLUSIÓ-PROPOSTA

L'assumpte de la visibilitat dels elements per a condicionament d'aire, calefacció o refrigeració, s'enfoca en l'àmbit, no menyspreable, de la configuració estètica dels edificis i entorn urbà. La prevalença de l'habitabilitat, regulada en el marc estatal amb el Codi Tècnic de l'Edificació obliga al fet que el disseny i els materials garanteixin una adequada qualitat i temperatura de l'aire interior, estanquitat enfront d'humitats,



aïllament enfront de sorolls nocius i una correcta il·luminació. Encara que la jurisprudència del Tribunal Suprem protegeix la uniformitat estètica en façanes i conjunts arquitectònics, aquesta mai pot ser excusa per a ometre la instal·lació de sistemes de ventilació adequats o l'ús de materials innocus per a la salut.

Una xifra aproximada de 25.000 unitats residencials i els seus respectius ocupants, construïts anteriorment a l'aprovació inicial del PGOU vigent (juliol 1998) i també anteriors a l'entrada en vigor del CTE (2006), resulta una dada inqüestionable, les necessitats de la qual l'Administració municipal, com la més pròxima a la ciutadania no pot ser aliena, ni en temps ni forma.

En aquest sentit, el PGOU vigent ha quedat lamentablement desfasat per la realitat climàtica i meteorològica enunciada en els primers apartats d'aquest informe-proposta. La salut de la població es podria veure afectada per aquesta realitat; l'antiguitat o disseny arquitectònic de les edificacions (inadequades a la normativa recent quant a eficiència energètica i habitabilitat: CTE-2006) ens obliga a interpretar, per responsabilitat pública, la normativa des d'una visió integral i amb un sentit actualitzat d'aquesta, la qual no pot anar en contra del dret a la salut dels ciutadans.

Pel que es conclou que, en cas de necessitat d'utilitzar elements per a condicionament d'aire, calefacció o refrigeració aquests podrien ocupar l'espai de balcons i terrasses, excepcionalment i quan no puguin situar-se en un altre emplaçament, sempre que i així mateix, no siguin visibles des dels espais públics i/o comuns exteriors (en cas de zones exteriors d'edificis plurifamiliars), siguin energèticament eficients i no provoquin sorolls nocius.”

I així es proposa a consideració, amb els tràmits que corresponguin, 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.

El present acord es publicarà en el B.O.I.B i en la pàgina web de l'Ajuntament, concretament en el següent enllaç Planeamiento vigente - Ajuntament de Calvià, Mallorca (articles 12.4 i 64 de la Llei 12/2017, 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears; article 70.2 de la Llei 7/1985, 2 d'abril, de la Llei Reguladora de les Bases de Règim Local; article 25.2 del RD Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana; article 45 de la Llei 39/2015, 1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques).

Calvià, 10 juny de 2026

La T.A.G d'Urbanisme,

La Cap del Servei d'Urbanisme,

Signat.María Rigo Martínez

Signat. Isabel Font Gomila

La directora d'Habitatge, Urbanisme, Planejament i Patrimoni,

Signat. María de la Mar Colomar Guardiola.

Vist l'anterior informe-proposta, elevi's a la Junta de Govern Local per a la seva aprovació

(Signat electrònicament: 10 de juny de 2026)

El tinent d'alcalde delegat d'Habitatge, Urbanisme, Planejament i Patrimoni

(per delegació de l'Alcaldia de 21 de novembre de 2023),

Jaime Bujosa Arbona.

