

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ

**6306**

***Informe-Propuesta para la interpretación del apartado 2 del art. 4.48 del PGOU en relación con la instalación de elementos para acondicionamiento de aire, calefacción o refrigeración o de cualquier otra clase en terrazas o balcones***

En relación con el asunto de referencia, la que suscribe informa lo siguiente:

I) El artículo 4.01 del vigente P.G.O.U regula la interpretación del mismo en los siguientes términos:

“1. 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.

2. Si en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior subsistiera imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas prevalecerá, en todo caso, la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento urbanístico y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del medio ambiente y del entorno natural, al menor deterioro del paisaje y de la imagen urbana, y al bienestar de la población residente y transeúnte.

3. La interpretación de los conceptos y parámetros que se utilizan en las presentes Normas se hará de acuerdo con lo especificado en sus respectivas definiciones, que se recogen como Anexo a estas Normas.

4. Las referencias y remisiones de las presentes Normas a otros textos legales o normativos se entenderán sustituidas a favor de sus adaptaciones y/o modificaciones cuando éstas se produzcan, siempre que su contenido y alcance sea asimilable al de las originales, en cuyo caso contrario prevalecerá el contenido literal de las primeras.”

II) El apartado 2 del artículo 4.48 del P.G.O establece:

“Los elementos para acondicionamiento de aire, calefacción o refrigeración, o de cualquier otra clase, no podrán ser visibles en los paramentos exteriores de fachadas, ni ocupar el espacio de las terrazas o balcones. Los desagües de dichas instalaciones deberán ser conducidos al interior del edificio. Los aparatos de acondicionamiento o extractores de aire no podrán evacuar éste a la vía pública con una altura inferior a doscientos setenta (270) centímetros sobre el nivel de la acera o calzada”.

III) Por la arquitecta municipal y Jefa del Servicio de Urbanismo se ha emitido, en fecha 10/06/2026, el informe que a continuación se transcribe literalmente:

“En relación al art. 4.48.2 de las Normas Urbanísticas, Volumen I, según el TR- ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CALVIÀ AL PLAN TERRITORIAL DE MALLORCA (boib núm, 115 de 9/08/2012), la técnico que suscribe informa:

#### **I.- OBJETO DE LA PROPUESTA**

A raíz de la ingente cantidad de Comunicaciones Previas y solicitudes de Licencias presentadas en los últimos meses al Ayuntamiento para la instalación de elementos de aire acondicionado o refrigeración, en relación al incremento de temperatura de los recientes veranos, ha surgido la dificultad que tiene el Plan general vigente para poder responder a esas necesidades planteadas.

El Plan General de Ordenación urbana debe atender las necesidades reales de los vecinos, asimismo y no obstante, debe adaptarse a los retos de la transición ecológica, por lo que este amplio objetivo deberá acometerse en el marco de la revisión del PGOU.

#### **II.- ANTECEDENTES**

Cambio climático y estrés térmico en edificios y estructuras en Europa

Fuente: Ministerio de vivienda y agenda urbana

Panel intergubernamental de Cambio Climático, sobre la predicción de un incremento de la temperatura de 2°C a 6°C para 2100.

En climas templados, un incremento de la temperatura media de verano de 2 a 3°C duplicaría la frecuencia de periodos caracterizados por altas temperaturas extremas. Esto significa que las olas de calor serán más frecuentes, más intensas y de mayor duración. Las olas de calor extremas, tal y como se experimentó en Europa central en 2003, afectan fuertemente a la salud de las personas y a su bienestar, además de producir consecuencias económicas sustanciales. El sur de Europa se verá más afectado por este fenómeno, debido a que ya cuenta con elevadas temperaturas e incrementos sustanciales de ésta durante ese periodo, pero países del norte como Suecia también presentarán problemas.(...)

Golpes de calor, agotamiento, síncope, sarpullidos, fatiga y calambres son algunos de los síntomas provocados por el calor. Muchas de las enfermedades provocadas por el calor son síntomas de fallos (de gravedad variable) en el sistema termorregulador que aparecen a los pocos días de la exposición al sol. Determinados colectivos como son los ancianos o las personas con problemas cardiovasculares y respiratorios, son mucho más sensibles a las altas temperaturas. Esto afecta además al estado de ánimo y a la salud mental de las personas.

Los centros urbanos son especialmente vulnerables por el efecto de las islas de calor urbanas (urban heat island, UHI) así como por la mala calidad del aire. La intensidad de la isla de calor urbana, que es controlada principalmente por las diferencias en la geometría y la admisión térmica entre el medio urbano y el medio rural, puede alcanzar los 12°C en las grandes ciudades. En los climas templados, el frescor durante la noche es esencial para la salud y el bienestar. En las ciudades, los edificios conservan el calor durante la noche, de manera que los habitantes pueden llegar a experimentar un continuo estrés térmico tanto por el día como por la noche. Aproximadamente el 75% de la población europea vive en áreas urbanas. Se espera que esta cifra aumente, acompañada de un incremento en la proporción de grupos de población envejecida. Está previsto que el promedio de población mayor de 65 años entre los estados miembros de la Unión Europea, crezca desde el 17% del año 2008 hasta un 30% en 2060. El número de personas afectadas por las altas temperaturas y el número de personas con un alto riesgo de afeción, crecerá rápidamente durante este siglo.

(...)

- La Ley 10/2019, de cambio climático y transición energética, reconoce que las Illes Balears, por el hecho insular, son especialmente vulnerables al cambio climático. En buena parte lo son porque se prevé que el incremento medio de temperatura en el archipiélago será superior a la media global, según la Agencia Española de Meteorología. En los últimos 40 años, se ha experimentado un incremento de 0,3 °C por década en la temperatura media, mientras que para los próximos años se prevé un incremento de entre 2 y 5 grados.

En cuanto a los impactos concretos, un estudio de la vulnerabilidad de los diferentes sectores de las Illes Balears a los efectos del cambio climático encargado por el Gobierno de las Illes Balears en el 2015 concluyó que los principales factores climáticos que se prevé que afecten al archipiélago son el incremento de la temperatura media, la disminución de la precipitación media y el aumento de acontecimientos extremos, como olas de calor o lluvias intensas. Estos factores crean un nivel de riesgo ante el cambio climático alto para los sectores del agua, el territorio, el turismo y la salud; y un riesgo significativo para el medio natural, la energía y el sector primario.

Entre los impactos concretos previstos, destacan una exposición significativa al peligro de sequía meteorológica e hidrológica, riesgo de inundaciones e impactos sobre las diferentes infraestructuras, la pérdida de atractivo turístico por las condiciones adversas, la pérdida de cultivos por acontecimientos extremos o la aceleración de procesos de desertización o pérdida de ecosistemas costeros.

#### Código Técnico de la Edificación (CTE)

El Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado mediante el Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo y modificado con posterioridad en varias ocasiones, es el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad establecidos en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), es decir, para los requisitos básicos de seguridad estructural, seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización, higiene, salud y protección del medio ambiente, protección contra el ruido y ahorro de energía y aislamiento térmico.

El objetivo del requisito básico de Ahorro de energía consiste en conseguir un uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo y conseguir, asimismo, que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovable, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, utilizarán y mantendrán de forma que se cumplan las exigencias básicas establecidas en el CTE.

El Documento Básico DB HE Ahorro de energía especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de ahorro de energía.

### III.- ASUNTO

a.- Art. 4.01. Interpretación del Plan General. Definiciones

1. 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.
2. Si en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior subsistiera imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas prevalecerá, en todo caso, la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento urbanístico y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del medio ambiente y del entorno natural, al menor deterioro del paisaje y de la imagen urbana, y al bienestar de la residente y transeúnte.
3. La interpretación de los conceptos y parámetros que se utilizan en las presentes Normas se hará de acuerdo con lo especificado en sus respectivas definiciones, que se recogen como Anexo a estas Normas.
4. Las referencias y remisiones de las presentes Normas a otros textos legales o normativos se entenderán sustituidas a favor de sus adaptaciones y/o modificaciones cuando éstas se produzcan, siempre que su contenido y alcance sea asimilable al de las originales, en cuyo caso contrario prevalecerá el contenido literal de las primeras.

b.- Aplicación/interpretación del apto 2 del Art. 4.48. Ubicación de antenas y aparatos de acondicionamiento de aire

1. (...)

2. Los elementos para acondicionamiento de aire, calefacción o refrigeración, o de cualquier otra clase, no podrán ser visibles en los paramentos exteriores de fachadas, ni ocupar el espacio de las terrazas o balcones. Los desagües de dichas instalaciones deberán ser conducidos al interior del edificio. Los aparatos de acondicionamiento o extractores de aire no podrán evacuar éste a la vía pública con una altura inferior a doscientos setenta (270) centímetros sobre el nivel de la acera o calzada.

c.- Definición concepto de Fachada según la Normativa Volumen II del PGOU:

Fachada: es la cara externa de cada una de las paredes o cerramientos que limitan un edificio, excluidas las de medianería.

#### IV.- ANÁLISIS

Los elementos para acondicionamiento de aire, calefacción o refrigeración, o de cualquier otra clase, no podrán ser visibles en los paramentos exteriores de fachadas, ni ocupar el espacio de las terrazas o balcones.

- Primera parte: “Los elementos para acondicionamiento de aire, calefacción o refrigeración, o de cualquier otra clase, no podrán ser visibles en los paramentos exteriores de fachadas”

- Segunda parte: “ni pueden ocupar el espacio de terrazas o balcones”.

- Definición de fachada: es la cara externa de cada una de las paredes o cerramientos que limitan un edificio, excluidas las de medianería.

- La interpretación de los conceptos y parámetros que se utilizan en las Normas urbanísticas se hará de acuerdo con lo especificado en sus respectivas definiciones, que se recogen como Anexo a éstas (Volumen II).

Análisis:

En la primera parte del apartado 2 del art 4.48, el regulador expresa: “no podrán ser visibles”, no dice “no podrán ubicarse”. Es en este contexto que entendemos que al decir “no podrán ser visibles”, implica que pueden estar, lo que no pueden ser vistos. Refiriéndose a una temática visual, de diseño arquitectónico.

La segunda parte indica claramente que no se puede ocupar espacios de terrazas o balcones.

Si se interpreta literalmente la norma, esos elementos para acondicionamiento de aire, calefacción o refrigeración sí se podrían, por ejemplo, ubicarse en la parte exterior de los balcones, o parte exterior de las protecciones para desniveles de las terrazas, o incluso situarlos al lado de dichos balcones o terrazas, al considerarse éstos paramentos exteriores de fachada, mientras no fueran visibles.

La respuesta a la literalidad de ese artículo resultaría ilógica, no obstante cumpliría con la normativa.

Los balcones y terrazas son partes de la fachada de los edificios que pueden dar visibilidad a eventuales elementos que tengan detrás. Se trataría, entonces, de limitar la visión de esos elementos.



## V.- CONCLUSIÓN-PROPUESTA

El asunto de la visibilidad de los elementos para acondicionamiento de aire, calefacción o refrigeración, se enfoca en el ámbito, no despreciable, de la configuración estética de los edificios y entorno urbano. La prevalencia de la habitabilidad, regulada en el marco estatal con el Código Técnico de la Edificación obliga a que el diseño y los materiales garanticen una adecuada calidad y temperatura del aire interior, estanqueidad frente a humedades, aislamiento frente a ruidos nocivos y una correcta iluminación. Aunque la jurisprudencia del Tribunal Supremo protege la uniformidad estética en fachadas y conjuntos arquitectónicos, esta nunca puede ser excusa para omitir la instalación de sistemas de ventilación adecuados o el uso de materiales inocuos para la salud.

Una cifra aproximada de 25.000 unidades residenciales y sus respectivos ocupantes, construidos anteriormente a la aprobación inicial del PGOU vigente (julio 1998) y también anteriores a la entrada en vigor del CTE (2006), resulta un dato incuestionable, cuyas necesidades la Administración municipal, como la más cercana a la ciudadanía no puede ser ajena, ni en tiempo ni forma.

En este sentido, el PGOU vigente ha quedado lamentablemente desfasado por la realidad climática y meteorológica enunciada en los primeros apartados de este informe-propuesta. La salud de la población se podría ver afectada por esa realidad; la antigüedad o diseño arquitectónico de las edificaciones (inadecuadas a la normativa reciente en cuanto a eficiencia energética y habitabilidad: CTE-2006) nos obliga a interpretar, por responsabilidad pública, la normativa desde una visión integral y con un sentido actualizado de la misma, la cual no puede ir en contra del derecho a la salud de los ciudadanos.

Por lo que se concluye que, en caso de necesidad de utilizar elementos para acondicionamiento de aire, calefacción o refrigeración éstos podrían ocupar el espacio de balcones y terrazas, excepcionalmente y cuando no puedan ubicarse en otro emplazamiento, siempre que y asimismo, no sean visibles desde los espacios públicos y/o comunes exteriores (en caso de zonas exteriores de edificios plurifamiliares), sean energéticamente eficientes y no provoquen ruidos nocivos.”

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.

El presente acuerdo se publicará en el B.O.I.B y en la página web del Ayuntamiento, concretamente en el siguiente enlace Planeamiento vigente - Ajuntament de Calvià, Mallorca (artículos 12.4 y 64 de la Ley 12/2017, 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears; artículo 70.2 de la Ley 7/1985, 2 de abril, de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local; artículo 25.2 del RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana; artículo 45 de la Ley 39/2015, 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

Calvià, 10 junio de 2026

La T.A.G de Urbanismo,

La Jefa del Servicio de Urbanismo,

Fdo. María Rigo Martínez

Fdo. Isabel Font Gomila

La Directora de Vivienda, Urbanismo, Planeamiento y Patrimonio,

Fdo. María del Mar Colomar Guardiola.

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

*(Firmado electrónicamente: 10 de junio de 2026)*

**El teniente de alcalde delegado de Vivienda, Urbanismo, Planeamiento y Patrimonio**

(por delegación de la Alcaldía de 21 de noviembre de 2023),

Fdo. Jaime Bujosa Arbona.

