



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE CALVIÀ

2103

Acord de les condicions de l'aplicació del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge al terme municipal de Calvià

El Ple de l'Ajuntament de Calvià en sessió 26 de febrer de 2024, ha adoptat el següent acord:

“ANTECEDENTS

1r. El Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge (BOIB núm. 135 de 3 d'octubre de 2023) té per objecte l'adopció de mesures extraordinàries i urgents per augmentar l'oferta d'habitatge a un preu assequible a la ciutadania de les Illes Balears. La disposició addicional primera del decret esmentat, afegeix cinc noves disposicions addicionals a la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (d'ara en endavant LUIB).

2n. La disposició addicional primera del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, afegeix la nova **disposició addicional dissetena** de la LUIB configurant una norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges i permetent, en termes generals, el canvi d'ús a residencial de locals comercials, oficines o qualsevol definició anàloga així reconeguda en el planejament, en aquells immobles situats en edificacions existents al sòl urbà, en els quals estigui permès pel planejament urbanístic l'ús residencial plurifamiliar, quedant exonerades del compliment de l'Índex d'Intensitat Residencial que determina el planejament i de la reserva obligatòria d'aparcament, fins a una densitat màxima d'un habitatge per cada 60 m de superfície edificable residencial de la parcel·la permesa pel planejament.

3r. L'apartat segon de la disposició addicional primera del Decret Llei 6/2023, afegeix també la nova **disposició addicional divuitena** de la LUIB, on es determina la possibilitat temporal de modificació de densitat d'habitatges i per facilitar la divisió d'habitatges unifamiliars entre mitgeres.

4t. La disposició addicional primera apartat quart del Decret Llei 6/2023, inclou la nova **disposició addicional vintena** de la LUIB, la qual estableix una norma temporal de canvi d'ús i d'aprofitament als terrenys qualificats com a equipaments públics i privats. En termes generals, a les parcel·les situades a sòl urbà amb una qualificació de dotacional i que encara no hagi estat desenvolupat, la norma permet a més de l'equipament, l'ús residencial destinat a habitatge protegit en règim de lloguer (en el cas dels equipaments públics EQ-P) i d'habitatge de preu limitat (en el cas dels equipaments privats EQ-R).

5è. L'apartat cinquè de la disposició addicional esmentada, també incorpora la nova redacció de la **disposició addicional vint-i-unena** de la LUIB, establint la possibilitat d'incrementar les alçades màximes permeses pel planejament urbanístic, per a un aprofitament més gran del sòl i harmonitzar el conjunt edificatori; i permet, en termes generals i de manera temporal, als terrenys classificats com a sòl urbà on l'ús plurifamiliar estigui permès, les actuacions encaminades a harmonitzar les alçades de les edificacions de la illeta o, si no n'hi ha, del tram de carrer de què es tracti. L'alçada màxima autoritzable podrà superar en un 50 % l'alçada mitjana de les edificacions de la illeta o, si no n'hi ha, del tram de carrer, calculada segons un nombre sencer per defecte a partir de les permeses, o de les existents si aquestes fossin superiors, sense superar en cap cas l'alçada de l'edifici més alt. El nombre d'habitatges autoritzable en cada actuació serà el sencer per defecte que resulta de dividir per 60 la superfície construïda d'aquesta.

6è. El Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, modifica també la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, en relació a la reconversió i canvi d'ús a residencial.

7è. Les noves disposicions addicionals de la LUIB són d'eficàcia immediata, de forma que, sense necessitat de modificar el planejament, els beneficiats poden acollir-se a aquestes mesures a través del procediment regulat per a l'obtenció de les pertinents autoritzacions que, **segons el cas**, serà la llicència urbanística preceptiva per a l'inici de les obres amb la corresponent llicència de primera ocupació per al final d'obra o a través del règim excepcional de declaració responsable (obres que no comportin nova planta o ampliació) per a l'inici de les obres amb la preceptiva llicència de primera ocupació per al procediment de final d'obra que estableix la LUIB.

9è. Considerant que el Decret Llei 6/2023, constitueix una norma temporal de naturalesa urbanística que afecta al planejament urbanístic municipal d'aplicació directa en els termes de l'article 61 de la LUIB, es determina que els ajuntaments dins l'àmbit de les seves competències podran acordar mitjançant acord de Ple, la no aplicació d'aquesta disposició, o exceptuar la seva aplicació en determinats àmbits degudament justificats.

10è. Segons el que estableix la disposició addicional sisena del Decret Llei 6/2023, quan per les seves característiques específiques una



actuació de les previstes aquesta norma incorri en un supòsit d'actuació de dotació de les previstes a l'article 23 i concordants de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, amb caràcter general s'ha de considerar que resulta físicament impossible materialitzar en el seu àmbit les cessions de terrenys destinats a dotacions públiques que, si s'escau, resultessin exigibles, i és sempre factible, per tant, la compensació en metàl·lic a què fa referència l'apartat 5.b) de l'article 29 de la Llei d'urbanisme de les Illes Balears.

11è. Els expedients de llicències municipals que es tramitin en virtut de l'aplicació del Decret Llei 6/2023, tenen caràcter d'urgència als efectes dels procediments d'atorgament d'aquestes.

Per tot lo exposat, i d'acord amb el Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge (BOIB núm. 135 de 3 d'octubre de 2023), una vegada realitzat l'estudi tècnic corresponent, l'Ajuntament de Calvià en l'exercici de les seves competències modera l'aplicabilitat del Decret Llei esmentat i es proposa acordar les següents:

CONDICIONS RELATIVES A L'APLICACIÓ DEL DECRET LLEI 6/2023, DE 3 D'OCTUBRE DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA D'HABITATGE

1. Disposició addicional dissetena de la Llei 12/2017 de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears. Norma temporal per a facilitar la reconversió de locals existents en habitatges, aplicat al terme municipal de Calvià (qualificacions RP, RP-C i RA-N).

1.1 S'exceptua l'aplicació de la norma esmentada als locals de planta baixa que donin façana als eixos comercials que s'assenyalen a la documentació gràfica adjunta per tal de garantir la permanència de l'ús comercial a nivell de carrer (*annex I; documentació gràfica, i annex II; relació de carrers*).

2. Disposició addicional divuitena de la Llei 12/2017 de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears. Norma temporal de modificació de densitat d'habitatges (qualificacions RP i RA-N) i per facilitar la divisió d'habitatges unifamiliars entre mitgeres (qualificació RA) aplicada al terme municipal de Calvià.

2.1 Atès els articles 10.28 PGU-2012 i 8.07 POD-2023, s'ha de tenir en compte que no es permet la divisió d'habitatges unifamiliars entre mitgeres (RA) en el terme municipal de Calvià, i per tant en aquest sentit no serà d'aplicació la present norma.

3. Disposició addicional vintena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre d'Urbanisme de les Illes Balears. Norma temporal de canvi d'ús i d'aprofitament als terrenys qualificats com a equipaments públics (EQ-P) i privats (EQ-R, EQ-R1 i EQ-RS) aplicada al terme municipal de Calvià.

3.1 En relació als equipaments públics (EQ-P), s'aplicarà aquesta disposició tenint en compte les següents condicions:

- L'índex d'intensitat d'ús és d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable residencial de la parcel·la.
- L'edificabilitat d'aquestes parcel·les serà l'actual que atorga el planejament (art. 10.31 PGU-2012 /art. 8.11 POD-2023).
- L'alçada màxima serà la que determini el Pla (art. 10.31 PGU-2012 /art. 8.11 POD-2023), no obstant això, quan l'alçada de la qualificació urbanística majoritària d'allà on s'ubiqui sigui superior, es podrà construir una planta més de la que estableix el Pla sempre que es compleixin els següents requisits:
 - L'edificació es situa sobre una pendent igual o major al 20%.
 - Es justifiqui mitjançant un estudi d'implantació, que les visuals resultants no perjudiquen a les edificacions confrontants dels solars respecte a les anteriors derivades del planejament.
- En qualsevol cas, s'han de complir les següents condicions:
 - Dotació d'almenys una plaça d'aparcament per habitatge dins la parcel·la.
 - Enjardinament mínim del 45% de la parcel·la.
 - Presentació d'un estudi econòmic amb determinació de les cessions monetàries i participació pública de les plusvàlues per increment d'aprofitament segons el cas.
 - Cal garantir la suficiència en dotació de serveis.
 - L'execució de les actuacions derivades del canvi d'ús s'haurà d'assumir per la persona (física o jurídica) promotora de les obres.
 - Les intervencions que s'executin hauran de preveure la millor solució en termes de paisatge, mobilitat, dotació de serveis i altres relacionades que es puguin plantejar.

3.2 En relació als equipaments privats (EQ-R, EQ-R1 i EQ-RS), s'aplicarà aquesta disposició tenint en compte les següents condicions:





- L'índex d'intensitat d'ús és d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable residencial de la parcel·la.
- L'edificabilitat d'aquestes parcel·les serà l'actual que atorga el planejament (art. 10.31 PGU-2012 /art. 8.11 POD-2023).
- L'alçada màxima serà la que determini el Pla (art. 10.31 PGU-2012 /art. 8.11 POD-2023), no obstant això, quan l'alçada de la qualificació urbanística majoritària d'allà on s'ubiqui sigui superior, es podrà construir una planta més de la que estableix el Pla sempre que es compleixin els següents requisits:
 - L'edificació es situa sobre una pendent igual o major al 20%.
 - Es justifiqui mitjançant un estudi d'implantació, que les visuals resultants no perjudiquen a les edificacions confrontants dels solars respecte a les anteriors derivades del planejament.
- En qualsevol cas, s'han de complir les següents condicions:
 - L'edificabilitat que s'assignarà a l'equipament serà com a mínim, del 10% de la nova edificabilitat que s'assigni a la parcel·la.
 - Dotació d'almenys una plaça d'aparcament per habitatge dins la parcel·la.
 - Enjardinament mínim del 45% de la parcel·la
 - Presentació d'un estudi econòmic amb determinació de les cessions monetàries i participació pública de les plusvàlues per increment d'aprofitament segons el cas.
 - Cal garantir la suficiència en dotació de serveis.
 - L'execució de les actuacions derivades del canvi d'ús s'haurà d'assumir per la persona promotora de les obres.
 - Les intervencions que s'executin hauran de preveure la millor solució en termes de paisatge, mobilitat, dotació de serveis i altres relacionades que es puguin plantejar.

4. Disposició addicional vint-i-unena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears. Actuacions per permetre el creixement en alçada al terme municipal de Calvià.

4.1 No es permet l'augment d'alçada màxima i total per damunt dels màxims permesos pel planejament en cap de les qualificacions de sol urbà al terme municipal de Calvià, excepte allò establert a la disposició anterior respecte a les parcel·les dotacionals.

5. Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears. Article 78 Reconversió i canvi d'ús a residencial aplicat al terme municipal de Calvià.

5.1 Aquest article serà igualment aplicable als edificis inicialment turístics en els que existeix un ús plurifamiliar no incorporat a l'ordenació i el planejament no ho contempla. En aquest sentit s'ha de recordar l'article 6.03 POD-2023, en relació als edificis residencials inadequats.

S'ha de tenir en compte que aquestes actuacions aniran encaminades preferiblement a la millora de l'espai públic amb actuacions com: conversions en zones de vianants, creació de zones de relació social (jocs o esports), millora de la qualitat ambiental i paisatgística, introducció de vegetació, creació de refugis climàtics (contra l'efecte illa de calor), etc.

En tot allò no inclòs en aquest acord, s'estarà a l'establert al Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre de mesures urgents en matèria d'habitatge i a la normativa urbanística d'aplicació al terme municipal de Calvià (PGU-2012 / POD-2023).

Per tot l'exposat, es proposa al Ple de l'ajuntament de Calvià adoptar el següent,

ACORD

- 1r.** Aprovar la proposta de condicions de l'aplicació del Decret Llei 6/2023 de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge al terme municipal de Calvià, transcrita a la part dispositiva d'aquest acord.
- 2n.** Publicar aquest acord al BOIB i al punt d'accés electrònic d'aquest Ajuntament.
- 3r.** Indicar l'aplicació directa i immediata d'aquest acord des de l'endemà de la publicació d'aquest en el BOIB.”

(Signat electrònicament: 7 de març de 2024)

El tinent de batle delegat d'Habitatge, Urbanisme, Planejament i Patrimoni

Jaime Bujosa Arbona

(per delegació de batllia de 21 de novembre de 2023)





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2024/34/1156998>

ANNEX I

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

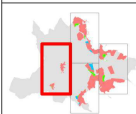
EXCEPCIONS A LA RECONVERSIÓ DE LOCALS EXISTENTS EN HABITATGES. APLICACIÓ
DEL DECRET LLEI 6/2023 DISPOSICIÓ ADDICIONAL 17a



INFORMACIÓ

1

EXCEPCIONS A LA RECONVERSIÓ DE LOCALS EXISTENTS EN HABITATGES APLICACIÓ DEL DECRET LLEI 6/2023 DISPOSICIÓ ADDICIONAL 17ª



Febrer 2024

ESCALA A1 1:10.000

Zona d'Excepció

<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2024/34/1156998>





<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2024/34/1156998>



INFORMACIÓ

2

EXCEPCIONS A LA RECONVERSIÓ
DE LOCALS EXISTENTS EN HABITATGES
APLICACIÓ DEL DECRET LLEI 6/2023
DISPOSICIÓ ADDICIONAL 17ª

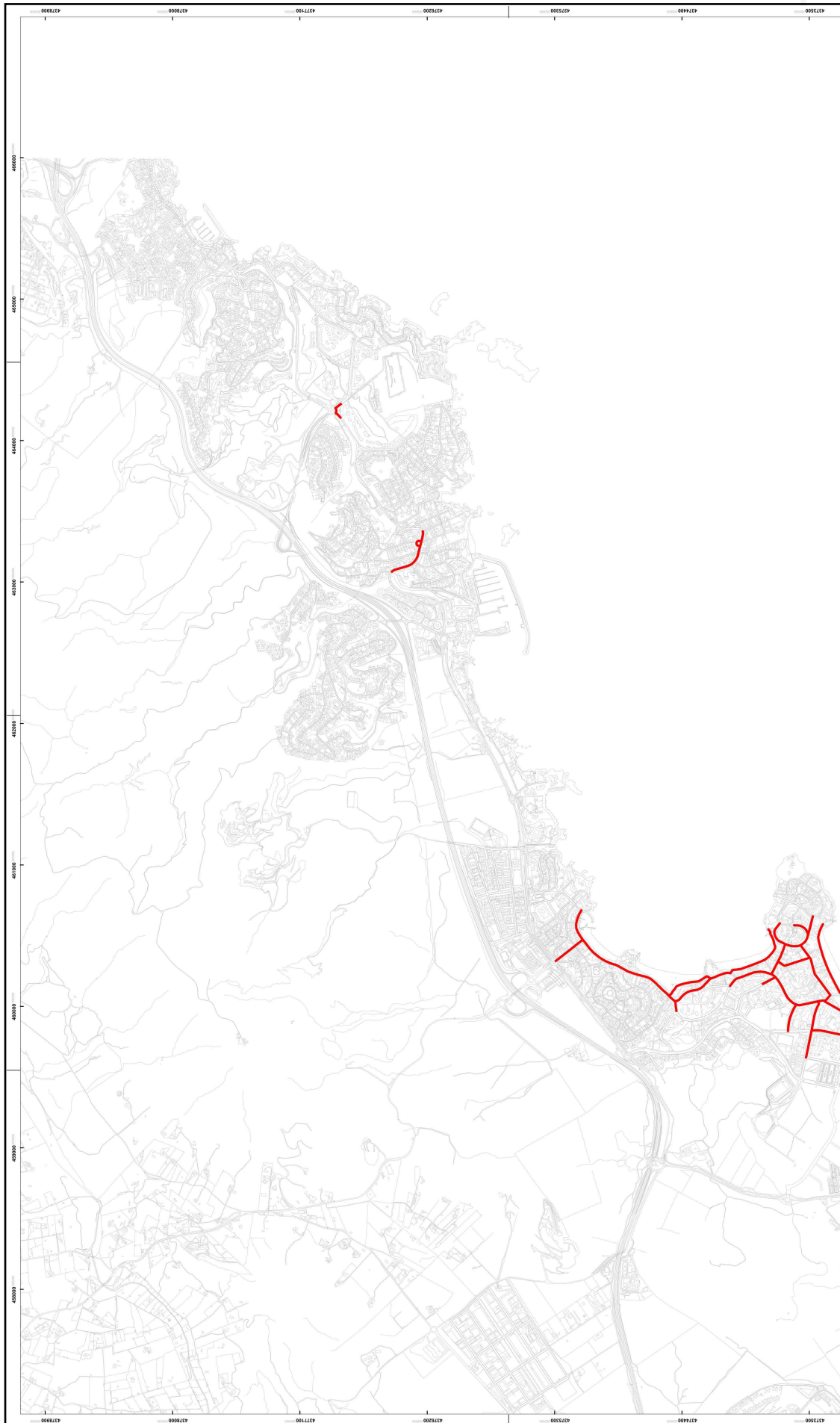
Febrer 2024

ESCALA A1 1:10.000

Oficina Municipal de Revisió del Pla General

Aljuntament de Calvià Mallorca

calvia.com



INFORMACIÓ

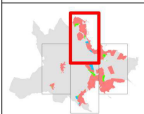
3

EXCEPCIONS A LA RECONVERSIÓ
DE LOCALS EXISTENTS EN HABITATGES
APLICACIÓ DEL DECRET LLEI 6/2023
DISPOSICIÓ ADDICIONAL 17ª

ESCALA A1 1:10.000

Febrer 2024

OFICINA MUNICIPAL DE REVISIÓ DEL PLA GENERAL



Zona d'Excepció





<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2024/34/1156998>



INFORMACIÓ

4

Escala A1 1:10.000

**EXCEPCIONS A LA RECONVERSIÓ
DE LOCALS EXISTENTS EN HABITATGES
APLICACIÓ DEL DECRET LLEI 6/2023
DISPOSICIÓ ADDICIONAL 17ª**

Ajuntament de
Calvià Mallorca

calvià.com

Febrer 2024

OFICINA MUNICIPAL DE REVISIÓ DEL PLA GENERAL



ANNEX II

RELACIÓ DE CARRERS AFECTATS PER EXCEPCIONS A LA RECONVERSIÓ DE LOCALS EXISTENTS EN HABITATGES. APLICACIÓ DEL DECRET LLEI 6/2023 DISPOSICIÓ ADDICIONAL 17a

PEGUERA

- Avinguda de Peguera, de intersecció Carrer de Sa Talaià a intersecció Carrer Pau Casals
- Carrer de la Platja
- Passeig Marítim de Peguera
- Carrer Mareselva

SANTA PONÇA

- Carrer Ramon de Montcada, de intersecció Carrer de Sa Madona a núm. 34
- Gran Via Puig de Galatzó
- Carrer Riu Sili, de núm. 1 a 5
- Via Puig des Teix, de núm. 1 a intersecció Carrer Bernat de Santa Eugènia
- Avinguda Rei Jaume I, de intersecció Gran Via de La Creu a rotonda Avinguda de Santa Ponça

EL TORO

- Carrer Gran via de núm 1 a 51
- Plaça del Migdia

MAGALUF

- Avinguda Notari Alemany de núm 1 a 16
- Avinguda Magaluf
- Avinguda Olivera de núm. 1 a intersecció Carrer Gaió
- Carrer Gaió
- Carrer Punta Balena
- Avinguda Pere Vaquer
- Carrer Carlos Saenz de Tejada
- Carrer Martín Ros García
- Carrer Sant Miquel de Liria, de núm. 1 a intersecció Carrer Bergantí
- Carrer Pinada
- Carrer Cala Blanca
- Avinguda Cas Saboners, de núm 1 a 5
- Avinguda Son Maites
- Carrer Pinçons núm 1 i 2
- Carrer Duc Estremera
- Passeig Marítim Platja de Magaluf
- Passeig Marítim platja de Son Maites
- Passeig Marítim Platja de Na Nadala

PALMANOVA

- Passeig del Mar
- Avinguda Platja, de núm 1 a 16

PORTALS NOUS

- Carretera d'Andratx (Ma-1C), de intersecció carrer Hostalets a intersecció Carrer Blanes
- Plaça de Portals
- Carrer Arquitecte Francesc Cases, 17 (Centre comercial Plaza Bendinat)