



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ

2103

Acuerdo de las condiciones de aplicación del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda en el término municipal de Calvià

El pleno del Ayuntamiento de Calvià en sesión 26 de febrero de 2024, ha adoptado el siguiente acuerdo:

"ANTECEDENTES

1.º El Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOIB n.º 135 de 3 de octubre de 2023) tiene por objeto la adopción de medidas extraordinarias y urgentes para aumentar la oferta de vivienda a un precio asequible a la ciudadanía de las Islas Baleares. La disposición adicional primera del decreto mencionado, añade cinco nuevas disposiciones adicionales a la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (de ahora en lo sucesivo LUIB).

2.º La disposición adicional primera del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, añade la nueva disposición adicional decimoséptima de la LUIB configurando una norma temporal para facilitar la reconversión de locales existentes en viviendas y permitiendo, en términos generales, el cambio de uso a residencial de locales comerciales, oficinas o cualquier definición análoga así reconocida en el planeamiento, en aquellos inmuebles situados en edificaciones existentes al suelo urbano, en los cuales esté permitido por el planeamiento urbanístico el uso residencial plurifamiliar, quedando exoneradas del cumplimiento del Índice de Intensidad Residencial que determina el planeamiento y de la reserva obligatoria de aparcamiento, hasta una densidad máxima de una vivienda por cada 60 m de superficie edificable residencial de la parcela permitida por el planeamiento.

3.º El apartado segundo de la disposición adicional primera del Decreto Ley 6/2023, añade también la nueva disposición adicional decimoctava de la LUIB, donde se determina la posibilidad temporal de modificación de densidad de viviendas y para facilitar la división de viviendas unifamiliares entre medianeras.

4.º La disposición adicional primera apartado cuarto del Decreto Ley 6/2023, incluye la nueva disposición adicional vigésima de la LUIB, la cual establece una norma temporal de cambio de uso y de aprovechamiento en los terrenos calificados como equipamientos públicos y privados. En términos generales, a las parcelas situadas a suelo urbano con una calificación de dotacional y que todavía no haya sido desarrollado, la norma permite además del equipamiento, el uso residencial destinado a vivienda de protección oficial en régimen de alquiler (en el caso de los equipamientos públicos EQ-P) y de vivienda de precio limitado (en el caso de los equipamientos privados EQ-R).

5.º El apartado quinto de la disposición adicional mencionada, también incorpora la nueva redacción de la disposición adicional vigésimo primera de la LUIB, estableciendo la posibilidad de incrementar las alturas máximas permitidas por el planeamiento urbanístico, para un aprovechamiento más grande del suelo y armonizar el conjunto edificatorio; y permite, en términos generales y de manera temporal, a los terrenos clasificados como suelo urbano donde el uso plurifamiliar esté permitido, las actuaciones encaminadas a armonizar las alturas de las edificaciones de la isleta o, si no hay, del tramo de calle de que se trate. La altura máxima autorizable podrá superar en un 50% la estatura media de las edificaciones de la isleta o, si no hay, del tramo de calle, calculada según un número entero por defecto a partir de las permitidas, o de las existentes si estas fueran superiores, sin superar en ningún caso la altura del edificio más alto. El número de viviendas autorizables en cada actuación será el entero por defecto que resulta de dividir por 60 la superficie construida de esta.

6.º El Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, modifica también la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, en relación a la reconversión y cambio de uso a residencial.

7.º Las nuevas disposiciones adicionales de la LUIB son de eficacia inmediata, de forma que, sin necesidad de modificar el planeamiento, los beneficiados pueden acogerse a estas medidas a través del procedimiento regulado para la obtención de las pertinentes autorizaciones que, según el caso, será la licencia urbanística preceptiva para el inicio de las obras con la correspondiente licencia de primera ocupación para el final de obra o a través del régimen excepcional de declaración responsable (obras que no comporten nueva planta o ampliación) para el inicio de las obras con la preceptiva licencia de primera ocupación para el procedimiento de final de obra que establece la LUIB.

9.º Considerando que el Decreto Ley 6/2023, constituye una norma temporal de naturaleza urbanística que afecta al planeamiento urbanístico municipal de aplicación directa en los términos del artículo 61 de la LUIB, se determina que los ayuntamientos dentro del ámbito de sus competencias podrán acordar mediante acuerdo de Pleno, la no aplicación de esta disposición, o exceptuar su aplicación en determinados ámbitos debidamente justificados.





10.º Según el que establece la disposición adicional sexta del Decreto Ley 6/2023, cuando por sus características específicas una actuación de las previstas esta norma incurra en un supuesto de actuación de dotación de las previstas en el artículo 23 y concordantes de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, con carácter general se tiene que considerar que resulta físicamente imposible materializar en su ámbito las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas que, si se tercia, resultarían exigibles, y es siempre factible, por lo tanto, la compensación en metálico a que hace referencia el apartado 5.b) del artículo 29 de la Ley de urbanismo de las Islas Baleares.

11.º Los expedientes de licencias municipales que se tramiten en virtud de la aplicación del Decreto Ley 6/2023, tienen carácter de urgencia a los efectos de los procedimientos de otorgamiento de estas.

Por todo lo expuesto, y de acuerdo con el Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOIB n.º 135 de 3 de octubre de 2023), una vez realizado el estudio técnico correspondiente, el Ayuntamiento de Calvià en el ejercicio de sus competencias modera la aplicabilidad del Decreto Ley mencionado y se propone acordar las siguientes:

CONDICIONES RELATIVAS A LA APLICACIÓN DEL DECRETO LEY 6/2023, DE 3 DE OCTUBRE DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA

1. Disposición adicional decimoséptima de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares. Norma temporal para facilitar la reconversión de locales existentes en viviendas, aplicado al término municipal de Calvià (calificaciones RP, RP-C y RA-N).

1.1 Se exceptúa la aplicación de la norma mencionada a los locales de planta baja que den fachada a los ejes comerciales que se señalan a la documentación gráfica adjunta para garantizar la permanencia del uso comercial a nivel de calle (anexo I; documentación gráfica, y anexo II; relación de calles).

2. Disposición adicional decimoctava de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares. Norma temporal de modificación de densidad de viviendas (calificaciones RP y RA-N) y para facilitar la división de viviendas unifamiliares entre medianeras (calificación RA) aplicada al término municipal de Calvià.

2.1 Atendido los artículos 10.28 PGU-2012 y 8.07 POD-2023, se tiene que tener en cuenta que no se permite la división de viviendas unifamiliares entre medianeras (RA) en el término municipal de Calvià, y por tanto en este sentido no será de aplicación la presente norma.

3. Disposición adicional vigésima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre de Urbanismo de las Islas Baleares. Norma temporal de cambio de uso y de aprovechamiento a los terrenos calificados como equipamientos públicos (EQ-P) y privados (EQ-R, EQ-R1 y EQ-*RS) aplicada al término municipal de Calvià.

3.1 En relación a los equipamientos públicos (EQ-P), se aplicará esta disposición teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- El índice de intensidad de uso es de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable residencial de la parcela.
- La edificabilidad de estas parcelas será el actual que otorga el planeamiento (arte. 10.31 PGU-2012 /arte. 8.11 POD-2023).
- La altura máxima será la que determine el Plan (art. 10.31 PGU-2012 /art. 8.11 POD-2023), sin embargo, cuando la altura de la calificación urbanística mayoritaria de allá donde se ubique sea superior, se podrá construir una planta más de la que establece el Plan siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - La edificación se sitúa sobre una pendiente igual o mayor al 20%.
 - Se justifique mediante un estudio de implantación, que las visuales resultantes no perjudican a las edificaciones colindantes de los solares respecto a las anteriores derivadas del planeamiento.
- En cualquier caso, se tienen que cumplir las siguientes condiciones:
 - Dotación de al menos una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.
 - Ajardinamiento mínimo del 45% de la parcela.
 - Presentación de un estudio económico con determinación de las cesiones monetarias y participación pública de las plusvalías por incremento de aprovechamiento según el caso.
 - Hay que garantizar la suficiencia en dotación de servicios.
 - La ejecución de las actuaciones derivadas del cambio de uso se tendrá que asumir por la persona (física o jurídica) promotora de las obras.
 - Las intervenciones que se ejecuten tendrán que prever la mejor solución en términos de paisaje, movilidad, dotación de servicios y otras relacionadas que se puedan plantear.

3.2 En relación a los equipamientos privados (EQ-R, EQ-R1 y EQ-*RS), se aplicará esta disposición teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- El índice de intensidad de uso es de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable residencial de la parcela.
- La edificabilidad de estas parcelas será el actual que otorga el planeamiento (arte. 10.31 PGU-2012 /arte. 8.11 POD-2023).
- La altura máxima será la que determine el Pla (arte. 10.31 PGU-2012 /arte. 8.11 POD-2023), sin embargo, cuando la altura de la calificación urbanística mayoritaria de allá donde se ubique sea superior, se podrá construir una planta más de la que establece el Plan siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - La edificación se sitúa sobre una pendiente igual o mayor al 20%.
 - Se justifique mediante un estudio de implantación, que las visuales resultantes no perjudican a las edificaciones colindantes de los solares respecto a las anteriores derivadas del planeamiento.
- En cualquier caso, se tienen que cumplir las siguientes condiciones:
 - La edificabilidad que se asignará a al equipamiento será como mínimo, del 10% de la nueva edificabilidad que se asigne a la parcela.
 - Dotación de al menos una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.
 - Ajardinamiento mínimo del 45% de la parcela.
 - Presentación de un estudio económico con determinación de las cesiones monetarias y participación pública de las plusvalías por incremento de aprovechamiento según el caso.
 - Hay que garantizar la suficiencia en dotación de servicios.
 - La ejecución de las actuaciones derivadas del cambio de uso se tendrá que asumir por la persona promotora de las obras.
 - Las intervenciones que se ejecuten tendrán que prever la mejor solución en términos de paisaje, movilidad, dotación de servicios y otras relacionadas que se puedan plantear.

4. Disposición adicional vigésimo primera de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre de urbanismo de las Islas Baleares. Actuaciones para permitir el crecimiento en altura al término municipal de Calvià.

4.1 No se permite el aumento de altura máxima y total por encima de los máximos permitidos por el planeamiento en ninguno de las calificaciones de solo urbano al término municipal de Calvià, excepto aquello establecido a la disposición anterior respecto a las parcelas dotacionales.

5. Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares. Artículo 78 Reversión y cambio de uso a residencial aplicado al término municipal de Calvià.

5.1 Este artículo será igualmente aplicable en los edificios inicialmente turísticos en los que existe un uso plurifamiliar no incorporado en la ordenación y el planeamiento no lo contempla. En este sentido se tiene que recordar el artículo 6.03 POD-2023, en relación en los edificios residenciales inadecuados.

Se tiene que tener en cuenta que estas actuaciones irán encaminadas preferiblemente a la mejora del espacio público con actuaciones como: conversiones en zonas de peatones, creación de zonas de relación social (juegos o deportes), mejora de la calidad ambiental y paisajística, introducción de vegetación, creación de refugios climáticos (contra el efecto isla de calor), etc.

En todo aquello no incluido en este acuerdo, se estará al establecido en el Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre de medidas urgentes en materia de vivienda y a la normativa urbanística de aplicación al término municipal de Calvià (PGU-2012 / POD-2023).

Por todo el expuesto, se propone al Pleno del ayuntamiento de Calvià adoptar el siguiente,

ACUERDO

1.º Aprobar la propuesta de condiciones de la aplicación del Decreto Ley 6/2023 de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda al término municipal de Calvià, transcrita a la parte dispositiva de este acuerdo.

2.º Publicar este acuerdo al BOIB y en el punto de acceso electrónico de este Ayuntamiento.



3.º Indicar la aplicación directa e inmediata de este acuerdo desde el día siguiente a la publicación de este en el BOIB".

(Firmado electrónicamente: 7 de marzo de 2024)

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

(por delegación de alcaldía de 21 de noviembre de 2023)

Jaime Bujosa Arbona



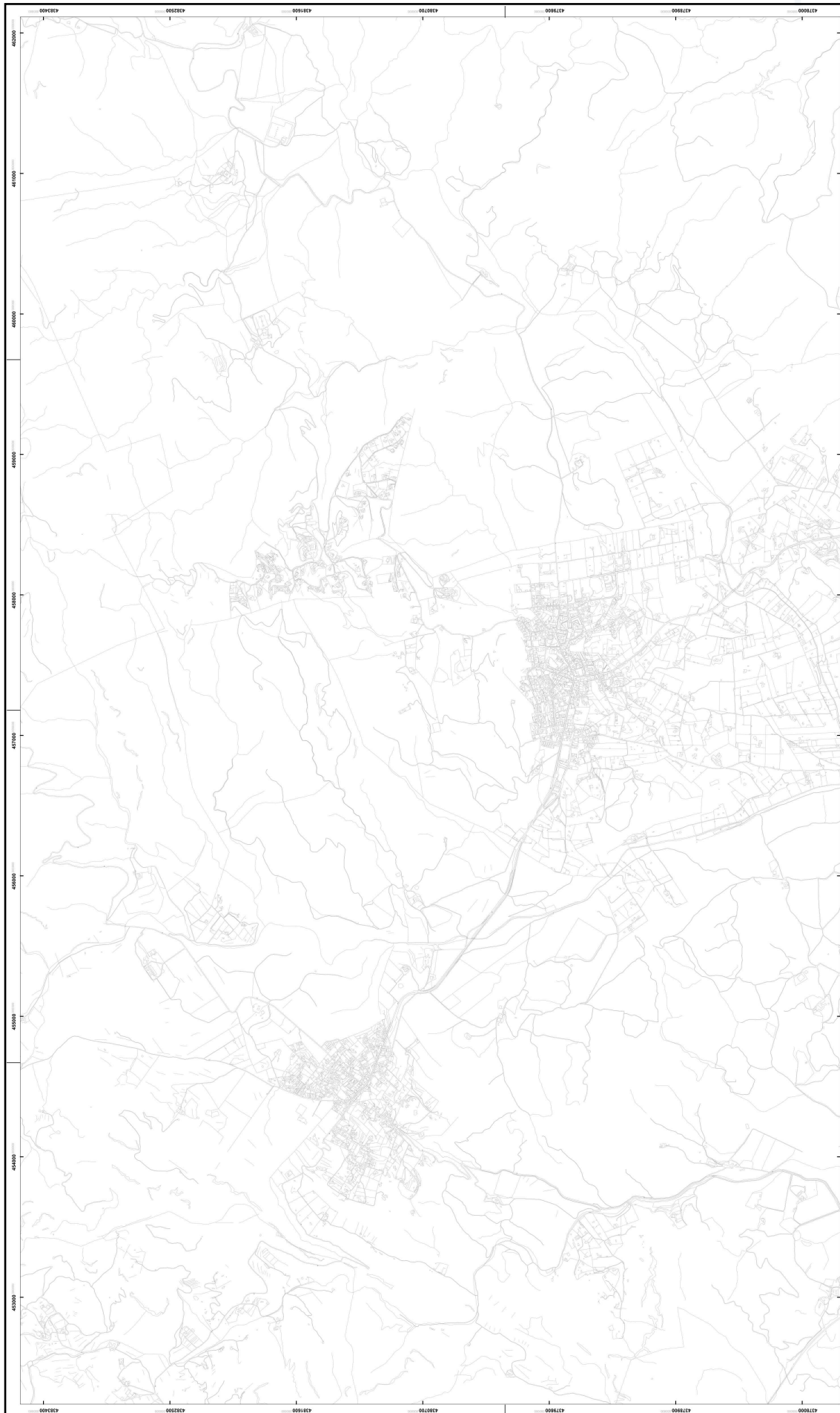


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2024/34/1156999>

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

OFICINA MUNICIPAL DE REVISIÓ DEL P.L.A. GENERAL

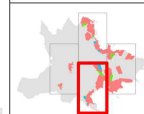
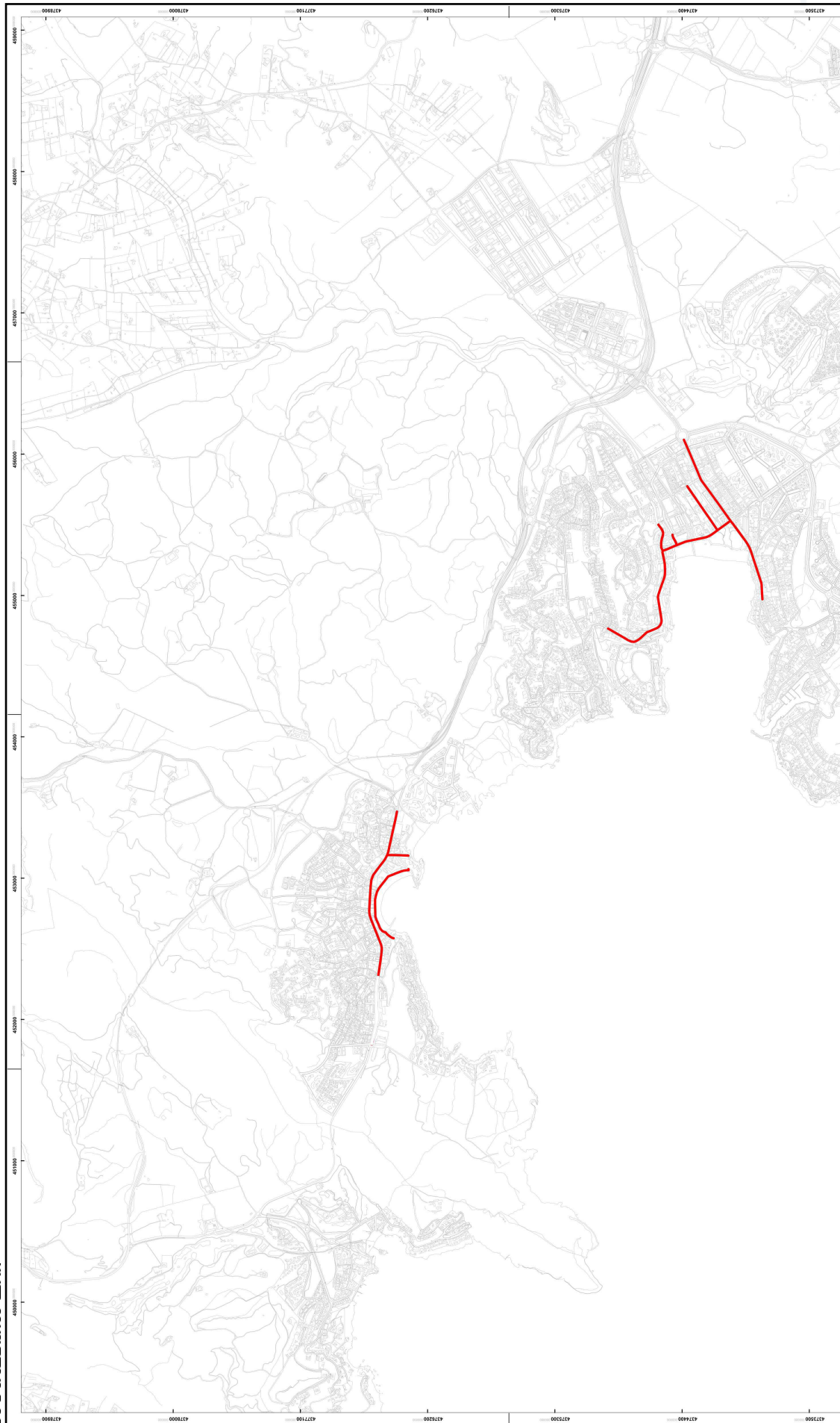
Aljuntament de Calvià Mallorca calvià.com

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2024/34/1156999>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2024/34/1156999>



INFORMACIÓ

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

2

ESCALA A1 1:10.000

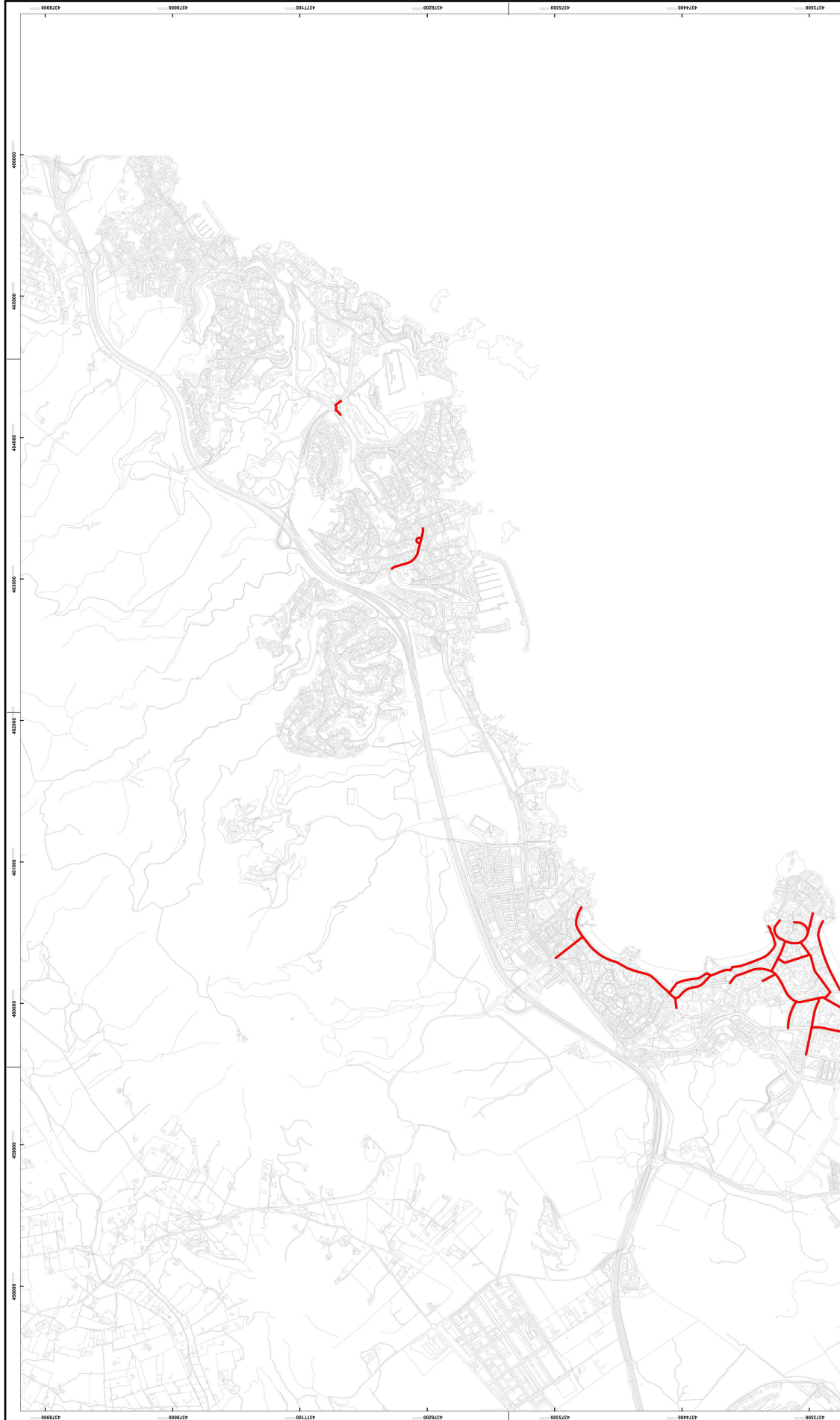
Febrer 2024

OFICINA MUNICIPAL DE REVISIÓ DEL PLA GENERAL





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2024/34/1156999>



— Zona d'Excepció

INFORMACIÓ

3

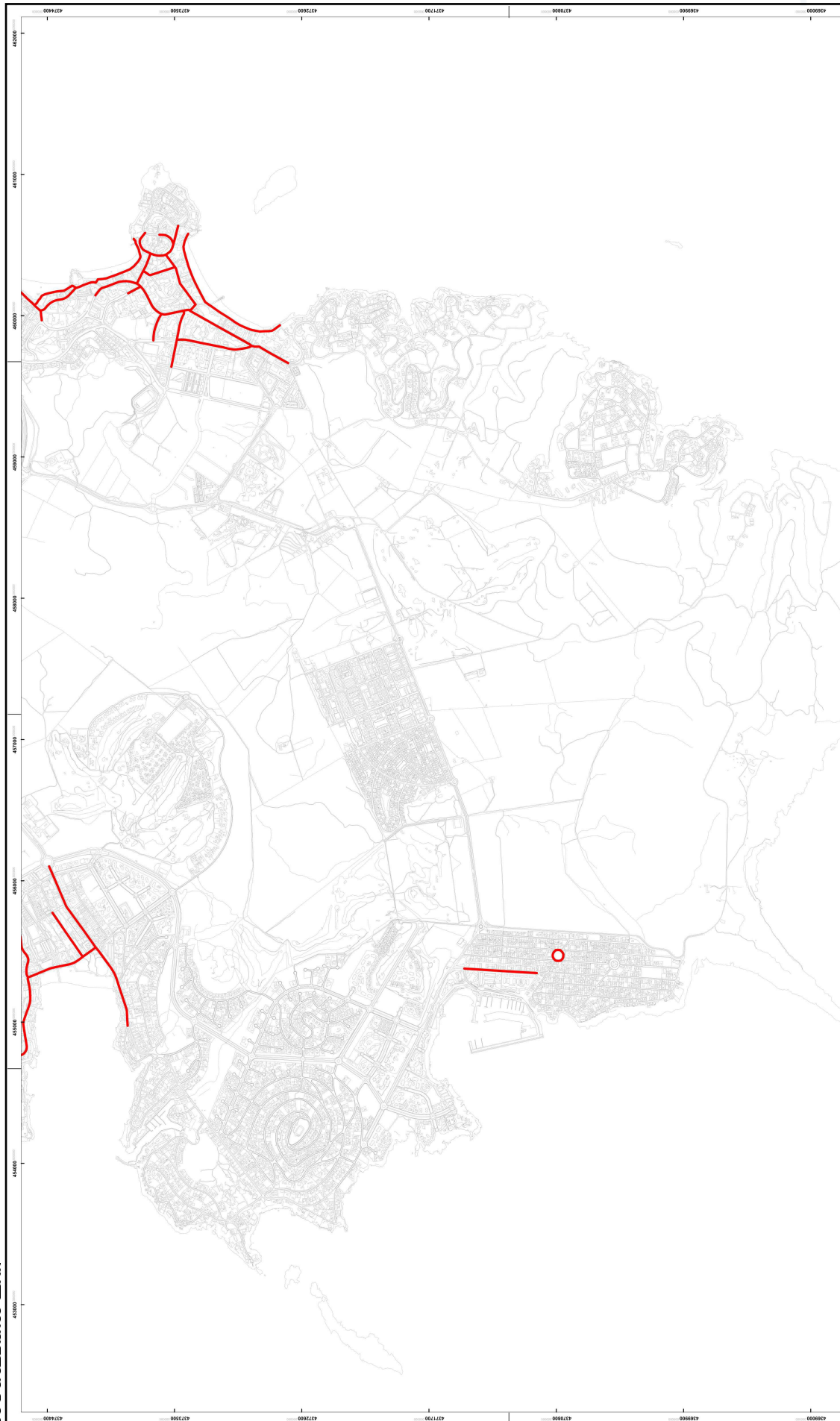
EXCEPCIONS A LA RECONVERSIÓ
DE LOCALS EXISTENTS EN HABITATGES
APLICACIÓ DEL DECRET LLEI 6/2023
DISPOSICIÓ ADDICIONAL 17ª

Febrer 2024

ESCALA A1 1:10.000



<https://www.caib.es/eboifront/pdf/es/2024/34/1156999>



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

Febrer 2024

ESCALA 1:110.000

INFORMACIÓ

4

— Zona d'Excepció

Ajuntament de Calvià Mallorca
calvia.com



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 (Centro comercial Plaza Bendinat)