



CRITERIS D'APLICACIÓ DE DETERMINATS ARTICLES DE LES ORDENANCES D'EDIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL, NNSS, DE 17 D'OCTUBRE DE 2003).

(Aprovats per acords de la junta de govern local de 08.10.2019 i de 05.11.2019).

(Exp. 1516/2019)

Índex.

1. Càlcul del volum dels aljubs a construir en sòl rústic.
2. Condicions generals de posició i implantació d'edificacions en el sòl rústic de règim general.
3. Definicions de pèrgola i parral als efectes de còmput dels paràmetres urbanístics.
4. Claraboies a les cobertes d'edificis en el casc antic.
5. Condicions estètiques dels habitatges en sòl rústic.
6. Disposició dels aiguavessos a les edificacions en sòl urbà.
7. Condicions estètiques de les façanes posteriors en sòl urbà.

CA-1. Càlcul del volum dels aljubs a construir en sòl rústic.

Exposició de fets

1. La redacció de l'article 143 de les Normes Subsidiàries d'Alaró de 2003 ha donat lloc a una problemàtica important a l'hora de la seva interpretació donat que:
 - No especifica les unitats de volum (m^3 , litres, galons,...).
2. Per una altra banda , la fórmula aplicada en aquest article: $V = 0,6 \times 0,6 \times (S + s/2)^*$ dona lloc a una volumetria resultant que en la majoria dels casos es desproporcionada per a la intervenció a realitzar (si consideram el volum en m^3) o irrellevant i absurda (si es considera la magnitud en litres).
 - * V. Volum
 - S. Superfície en metres quadrats de la coberta de la construcció
 - s. Superfície de les terrasses impermeables i similars capaces de recollir aigua.



Per exemple, tal i com està redactat l'article, si es vol construir una piscina tipus de superfície de mirall de 40 m² (8,00 m x 5,00 m) i la casa original consta de 150,00 m² construïts més 200,00 m² de terrasses, s'estarà obligat a construir un aljub (considerant la magnitud de volum en m³) de 90 m³ ($V = 0,6 \times 0,6 \times (150 + 200/2)$), la qual cosa implicaria, considerant un aljub tipus de profunditat 2,00 m, que la superfície de l'aljub seria de 45,00 m² i per tant de major superfície que la piscina a executar.

Per una altra banda, si es considerés la magnitud de volum en litres el volum de l'aljub seria inferior a 0,50 m x 0,50 m x 0,50 m (0,125 m³) i per tant no serviria per emmagatzemar pràcticament gens d'aigua.

Normativa aplicable

1. A l'aprovació definitiva de la revisió de les NNSS d'Alaró, de 17 d'octubre de 2003, publicada al BOIB núm. 156 en data 11 de novembre de 2003, s'estableix:

Article 143.- Regulació de les piscines, safareigs i aljubs, estalvi d'aigua.

1. En Sòl rústic s'admet la construcció de piscines amb les següents condicions:

f) Serà obligatòria la construcció d'un aljub annex a totes les construccions amb coberta que es realitzin a sòl rústic amb un volum definida per la següent fórmula:

$$V = 0,6 \times 0,6 \times (S + s/2),$$

on S és la superfície en metres quadrats de la coberta de la construcció i s la de les terrasses impermeables i similars capaces de recollir aigua.

Consideracions tècniques

1. Es necessària la clarificació de l'article objecte de l'informe per evitar possibles interpretacions diferents depenent de les distintes casuístiques dels expedients i per tal d'unificar els criteris a l'hora d'informar per part dels tècnics d'urbanisme.

2. En relació a la determinació de la superfície computable per tal de calcular el volum dels aljubs a sòl rústic, s'entén que s'hauran de considerar les següents superfícies:

- Superfície de coberta, en projecció, de totes les edificacions existents dins la parcel·la (habitatges, magatzems agrícoles, dependències per instal·lacions, aljubs sobre rasant,...).

- Superfície de les terrasses impermeables o similars.

Aquesta superfície es considera que inclou aquelles terrasses o similars ubicades sobre la totalitat de construccions soterrades (soterranis d'habitatge, dependències d'instal·lacions, magatzems, aljubs,...) les quals s'han d'impermeabilitzar.

Aquesta superfície no inclou terrasses o similars situades sobre el terreny, camins i/o vials d'accés).



3. En quant a la magnitud a utilitzar per al càlcul del volum dels aljubs en sòl rústic s'entén que la unitat a considerar és el m³ donada la tendència a nivell normatiu de l'ús d'aquesta magnitud enfront del litre (que poc a poc està quedant en desús per aquest tipus de determinacions de volum).

Criteri d'aplicació.

Vist l'informe conjunt dels arquitectes municipals i del secretari, de 7 d'octubre de 2019.

Atès allò que disposa l'article 10 de la Llei autonòmica 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, sobre la interpretació de les determinacions del planejament.

En exercici de l'atribució delegada per resolució de batlia núm. 755-2019, de 25 de juny, (BOIB núm. 101, de 23.07.2019), s'acorda per unanimitat,

Adoptar com a criteris d'aplicació pel càlcul del volum dels aljubs a construir en sòl rústic, els següents:

- Les unitats amb les quals s'hauria de calcular el volum dels aljubs han de ser els metres cúbics (m³).
- La superfície de la coberta (S) correspon a la superfície de la projecció en planta de totes les cobertes, planes o inclinades, de planta baixa i primera.
- La superfície de terrasses impermeables o similars (s) correspon a les terrasses situades sobre construccions en soterrani.

CA-2. Condicions generals de posició i implantació d'edificacions en el sòl rústic de règim general.

Fets.

La redacció de l'apartat 2 del punt 2 de l'article 141 de les ordenances d'edificació de les normes subsidiàries de planejament urbanístic municipal (NNSS), de 17 d'octubre de 2003 (Butlletí Oficial de les Illes Balears, BOIB, d'11.11.2003) entra en contradicció amb les determinacions de l'article 68 de la Llei autonòmica 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, (BOIB núm. 160, de 29.12.2017), sobre normes d'aplicació directa, atès que:

A les parcel·les en sòl rústic de règim general (SRG) amb una superfície igual o inferior a 35.000 m², que limiten amb un vial, s'obliga a situar les edificacions en una banda de 18 metres d'amplària, paral·lela a l'eix del vial.



La configuració resultant de la disposició de les edificacions, paral·leles i properes als vials, pel compliment d'aqueix punt, és més bé la pròpia d'una urbanització més que la del sòl rústic.

Les edificacions properes als vials limiten la perspectiva del camp visual des dels propis camins o carreteres.

Les edificacions resulten de molt difícil integració en el paisatge rural, atesa la seva proximitat als vials.

Es considera necessària la clarificació en el criteri d'aplicació de les normes, per evitar possibles interpretacions diferents depenent de les distintes casuístiques de cada sol·licitud de llicència i expedient, i per tal d'unificar els criteris a l'hora d'informar per part dels tècnics d'urbanisme.

Malgrat ha decaigut en la seva vigència la modificació del planejament municipal aprovada provisionalment el 16 de juliol de 2015, s'entén totalment vàlid l'argument esgrimit a la memòria justificativa i descriptiva, on s'exposava:

"8) Article 143.- Condicions de posició i implantació de les edificacions a sòl rústic.- L'actual article 143 ha substituït l'antic article 141, on s'ha inclòs un apartat dedicat a la part de la parcel·la no ocupada per l'edificació. En el present cas i de conformitat amb la norma 22.2 PTIM s'ha optat per mantenir les condicions mínimes apuntades a la norma 22.c). apartats 1, 2, 5 i 6, per entendre que en les condicions apuntades al pla territorial es produeix una suficient integració paisatgística i ambiental dins el sòl rústic."

L'informe tècnic de 14.01.2019 de l'arquitecta dels serveis tècnics d'urbanisme, del Departament de Territori i Infraestructures, del Consell Insular de Mallorca, en relació a l'adaptació del planejament municipal al pla territorial insular de Mallorca i modificacions puntuals, aprovada provisionalment, no va assenyalar cap deficiència en relació a aquest assumpte.

Fonaments de dret.

Article 10 de la Llei autonòmica 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, sobre la interpretació de les determinacions del planejament.

Disposició derogatòria única de la Llei autonòmica 12/2017, de 29 de desembre.

Criteri d'aplicació (CA-2).

Escollit l'informe conjunt dels arquitectes municipals i del secretari.

En exercici de l'atribució delegada per resolució de batlia núm. 755-2019, de 25 de juny, (BOIB núm. 101, de 23.07.2019), s'acorda per unanimitat:

Entendre derogat l'apartat 2 del punt 2 de l'article 141 de les ordenances d'edificació de les normes subsidiàries de planejament urbanístic municipal, de 17 d'octubre de 2003.



CA-3. Definicions de pèrgola i parral als efectes de còmput dels paràmetres urbanístics.

Fets.

La redacció de l'article 15,5 de les ordenances d'edificació de les NNSS de 17 d'octubre de 2003 (BOIB, d'11.11.2003) dona lloc a una problemàtica important a l'hora de la seva interpretació perquè defineix el concepte de pèrgola, però no el de parral.

Es considera necessària la clarificació en el criteri d'aplicació de les normes, per evitar possibles interpretacions diferents depenent de les distintes casuístiques de cada sol·licitud de llicència i expedient, i per tal d'unificar els criteris a l'hora d'informar per part dels tècnics d'urbanisme.

Consideracions tècniques:

S'entén que el parral és un element tradicional molt estès a l'arquitectura rural de les Illes Balears i que millora la sostenibilitat energètica de les edificacions amb un sistema natural així com millora l'estètica i la confortabilitat del conjunt.

S'entén també com a concepte de parral, l'estructura que serveix de tutor de vegetació per aconseguir un umbracle. Aquesta estructura es compondrà exclusivament de barres verticals i d'enriostament perimetral. En cap cas podran cobrir un espai ni enriostar transversalment les barres perimetrals. Es permetrà la disposició de tirants de filferro entre elles per dirigir i suportar la vegetació del parral.

El parral no computa a efectes de ocupació ni d'edificabilitat, perquè és un element que no cobreix l'espai amb elements constructius.

Fonament de dret.

Article 10 de la Llei autonòmica 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, sobre la interpretació de les determinacions del planejament.

Criteri d'aplicació (CA-3).

Escoltat l'informe conjunt dels arquitectes municipals i del secretari.

En exercici de l'atribució delegada per resolució de batlia núm. 755-2019, de 25 de juny, (BOIB núm. 101, de 23.07.2019), s'acorda per unanimitat:

Definir el parral com l'estructura que serveix de tutor de vegetació per aconseguir un umbracle (vegetal).

Aqueixa estructura es compondrà exclusivament de barres verticals i d'enriostament perimetral.

El parral no computa ni a efectes d'ocupació ni d'edificabilitat.

CA-4. Claraboies a les cobertes d'edificis en el casc antic.



Fets.

La redacció de l'article 57 de les ordenances d'edificació de les NNSS de 17 d'octubre de 2003 (BOIB, d'11.11.2003) ha donat lloc a confusió en la interpretació de la possibilitat o no d'incorporar claraboies a les cobertes dels edificis en les zones qualificades com a casc antic.

Es considera necessària la clarificació en el criteri d'aplicació de les normes, per evitar possibles interpretacions diferents depenent de les distintes casuístiques de cada sol·licitud de llicència i expedient, i per tal d'unificar els criteris a l'hora d'informar per part dels tècnics d'urbanisme.

Consideracions tècniques:

S'entén que la prescripció que "les cobertes seran de teula àrab, de color natural i sense vidriar" fa referència a la prohibició del vidriat de les teules que componen la coberta.

S'entén que la prohibició de cobertes amb plaques de fibrociment, metàl·liques i d'altres materials no tradicionals, correspon al material propi de la coberta en el seu conjunt i no als elements singulars de la coberta.

L'article 57 de les ordenances d'edificació de les NNSS 2003 no prohibeix expressament la instal·lació de claraboies en coberta, i per tant s'entén que estaria permès.

L'article 66 de les ordenances d'edificació de les NNSS 2003 disposa: "Es prohibeixen les cobertes amb plaques de fibrociment, metàl·liques i d'altres materials no tradicionals, llevat de les peces translúcides per a cobriment de claraboies, sense que la superfície total d'aquests elements superin el cinc per cent (5%) del total de la coberta.

S'entén que la superfície de coberta ocupada per les claraboies haurà de ser, com a màxim, del cinc per cent (5%) del total de la superfície de la coberta, ja que les condicions estètiques en la zona amb qualificació de casc antic són iguals o més restrictives i de major protecció que a les zones amb altres qualificacions a sòl urbà.

Les claraboies milloren les condicions d'habitabilitat dels espais interiors en els quals s'ubiquen, ja que permeten disposar d'il·luminació natural i d'una ventilació directa.

Per altra banda, s'aconsegueix una millora de la sostenibilitat i per tant una major protecció ambiental ja que permet reduir el consum elèctric.

Fonament de dret.

Article 10 de la Llei autonòmica 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, sobre la interpretació de les determinacions del planejament.

Criteri d'aplicació (CA-4).

Escollat l'informe conjunt dels arquitectes municipals i del secretari.

En exercici de l'atribució delegada per resolució de batlia núm. 755-2019, de 25 de juny, (BOIB núm. 101, de 23.07.2019), s'acorda per unanimitat:

La instal·lació de claraboies en la coberta d'edificis situats en la zona qualificada com a casc antic, està permesa.



La superfície de les claraboies no excedirà, en cap cas, el cinc per cent (5%) de la superfície total de la coberta.

CA-5. Condicions estètiques dels habitatges en sòl rústic.

Fets.

Alguns articles de les ordenances d'edificació de les NNSS de 17 d'octubre de 2003 (BOIB, d'11.11.2003) que estableixen els paràmetres urbanístics en sòl rústic remetent, per a la definició de les condicions estètiques, tant a l'article 142 (característiques tipològiques dels habitatges en sòl rústic) com a l'article 57 (condicions estètiques per edificacions en sòl urbà amb qualificació de casc antic).

Es considera necessari concretar els articles que defineixen les condicions estètiques dels habitatges en sòl rústic, per evitar possibles interpretacions diferents depenent de les distintes casuístiques de cada sol·licitud de llicència i expedient, i per tal d'unificar els criteris a l'hora d'informar per part dels tècnics d'urbanisme.

Consideracions tècniques:

S'ha d'atendre el principi d'aplicació preferent de la norma específica, i si hi ha un article que regula expressament les condicions que s'han de complir en relació a un concepte o a un paràmetre urbanístic, no escau considerar les condicions referides a una altra qualificació diferent, malgrat que puguin recollir-se a la norma altres remissions.

Per una altra banda, el compliment de les condicions establertes a l'article 57 (incardinat en la regulació del sòl urbà, casc antic) en el sòl rústic, aboca a una manca de sentit en algunes de les seves prescripcions, donada la diferent casuística entre ambdues classificacions i qualificacions, ja que en el casc antic les edificacions es disposen entre mitgeres i alineades a vial urbà, mentre que en el sòl rústic la tipologia és d'habitatge unifamiliar aïllat.

En són exemples:

La composició de la coberta en dos aiguavessos, l'un al carrer i l'altre al pati interior, la qual cosa no es podria complir donada la tipologia unifamiliar aïllada.

La disposició del tercer aiguavés paral·lel al carrer, pel mateix motiu esmentat anteriorment.

El soterrament de les instal·lacions de serveis d'electricitat, telefonia o similar a qualsevol obra nova o en aquelles en que es tracti la façana, el que suposaria en alguns casos una intervenció excessiva i un cost, en molts de casos difícil d'assumir, ja que els límits confrontants amb vials d'accés poden ser en les parcel·les de sòl rústic d'una gran longitud.

A més, algunes de les condicions establertes a l'article 57 de condicions estètiques en sòl urbà són contradictòries amb les condicions establertes a l'article 142 de condicions estètiques a sòl rústic. Per exemple:



A l'article 57 es disposa que "La distància dels balcons a l'eix de mitgera serà, com a mínim, d'un metre", mentre que a l'article 142 es prohibeixen cossos volats tancats i oberts tals com balcons o similars.

En quant al material de les fusteries exteriors, a l'article 57 es prohibeixen les fusteries metàl·liques, mentre que a l'article 142 tan sols es prohibeixen els colors metal·litzats.

Pel que fa al material de les baranes, a l'article 57 es prohibeixen les de fusta, mentre que a l'article 142 es permeten les baranes de fusta.

Fonament de dret.

Article 10 de la Llei autonòmica 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, sobre la interpretació de les determinacions del planejament.

Criteri d'aplicació (CA-5).

Escollat l'informe conjunt dels arquitectes municipals i del secretari.

En exercici de l'atribució delegada per resolució de batlia núm. 755-2019, de 25 de juny, (BOIB núm. 101, de 23.07.2019), s'acorda per unanimitat:

Les condicions estètiques que han de complir els habitatges en sòl rústic es regiran exclusivament per l'article 142 de les ordenances d'edificació de les NNSS de 17 d'octubre de 2003 (BOIB núm. 156, d'11.11.2003), sobre les característiques tipològiques dels habitatges en sòl rústic.

CA-6. Disposició dels aiguavessos a les edificacions en sòl urbà.

Fets.

Els apartats dels articles de les ordenances d'edificació de les NNSS de 17 d'octubre de 2003 (BOIB, d'11.11.2003) en què es defineixen els paràmetres urbanístics a les qualificacions "Casc antic", "Entremitgeres" i "Aïllada", referents a les condicions estètiques, i concretament els subapartats que fan referència a la disposició dels aiguavessos de les cobertes, donen lloc a una indefinició que pot ser objecte de diferents interpretacions degut als termes emprats i, en el cas de la qualificació d'edificació aïllada, poden conduir a una manca de sentit, perquè algunes casuístiques no permeten el seu compliment.

Es considera necessari la concreció i l'aclariment per evitar possibles interpretacions diferents depenent de les distintes casuístiques de cada sol·licitud de llicència i expedient, i per tal d'unificar els criteris a l'hora d'informar per part dels tècnics d'urbanisme.

Consideracions tècniques:

Els articles que fan referència a les condicions estètiques a les zones amb qualificació urbanística de "Casc Antic" i "Entremitgeres", indiquen que "Es compondran bàsicament de dos aiguavessos, l'un a carrer i l'altre a pati interior, ...". El concepte "bàsicament" s'entén com a obligatori en l'edificació principal,



però s'utilitza aquest terme ja que no s'ha d'excloure la possibilitat d'un tercer aiguavés paral·lel al carrer, sempre i quan compleixi els requisits establerts.

L'article 71, sobre condicions estètiques en la qualificació urbanística d'edificació aïllada, remet a les condicions estètiques de l'article 65. S'entén que es tracta d'una errada de redacció, i que l'article al que s'hauria de fer referència és el 66.

L'article 66 regula les condicions estètiques, i en concret l'apartat corresponent a la disposició dels aiguavessos a les zones amb qualificació urbanística d'edificació aïllada, per remissió de l'article 71, està mancada de sentit tota vegada que la implantació dels edificis en aquesta qualificació urbanística és flexible, permetent una ubicació i orientació de l'habitatge no paral·lela a la via pública i per tant, en aquests casos, no seria possible la disposició de la coberta amb una vessant a carrer. Per una altra banda, en aquesta qualificació urbanística no es dona lloc a la creació de patis posteriors, ja que l'edificació s'ubica aïlladament, generalment al centre del solar, i per tant el jardí, o pati, és circumdant, situant-se tant al davant com als lateral i al darrera. En conseqüència, les vessants podrien tenir qualsevol orientació.

Fonament de dret.

Article 10 de la Llei autonòmica 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, sobre la interpretació de les determinacions del planejament.

Criteri d'aplicació (CA-6).

Escollat l'informe conjunt dels arquitectes municipals i del secretari.

En exercici de l'atribució delegada per resolució de batlia núm. 755-2019, de 25 de juny, (BOIB núm. 101, de 23.07.2019), s'acorda per unanimitat:

En les zones de sòl urbà amb qualificació de "Casc antic" i "Entremitgeres" les cobertes dels edificis es composaran obligatòriament de dos aiguavessos, l'un a carrer i l'altre a pati interior, permetent un tercer aiguavés paral·lel al carrer, sempre i quan es compleixin els requisits indicats als articles corresponents.

Queda sense efecte la remissió de l'article 71 a l'article 66, en allò referent a la disposició de les cobertes.

CA-7. Condicions estètiques de les façanes posteriors en sòl urbà.

Fets.

El concepte de façana, a l'hora d'aplicar les condicions estètiques de les façanes segons les diferents zonificacions o qualificacions urbanístiques en sòl urbà, necessita d'un aclariment per fixar el criteri de si aquestes condicions s'han d'aplicar exclusivament a la façana a carrer o a la totalitat de les façanes de l'edifici.



Es considera necessari la concreció i l'aclariment per evitar possibles interpretacions diferents depenent de les distintes casuístiques de cada sol·licitud de llicència i expedient, i per tal d'unificar els criteris a l'hora d'informar per part dels tècnics d'urbanisme.

Consideracions tècniques:

Els articles 57, 66 i 71 de les ordenances d'edificació de les NNSS de 17 d'octubre de 2003 (BOIB, d'11.11.2003) que defineixen les condicions estètiques dels edificis situats en sòl urbà tant a les zones amb qualificació urbanística de "Casac antic", "Entremitgeres" i "Aïllada", empen el concepte "Façanes".

Segons l'article 15, definicions sobre edificacions, en l'apartat 6, es defineix la façana com: "Cara externa de cadascuna de les parets que limiten un edifici excloses les de mitgera". Per tant s'entén que les condicions estètiques regulades pels articles 57, 66 i 71 s'hauran d'aplicar a la totalitat de les façanes (façanes a carrer, façanes a pati posterior i façanes laterals) amb excepció de les mitgeres.

En relació a la prescripció recollida a l'article 57, en el subapartat de façanes, que indica: "Qualsevol obra nova o aquella que tracti la façana (exceptuant el pintat), haurà de contemplar el soterrament de les instal·lacions", s'ha d'entendre que aquesta prescripció es circumscriu exclusivament a les intervencions que es duguin a terme a les façanes a carrer donat que les instal·lacions a que fa referència aquest punt s'ubiquen a les façanes tocants a la via pública.

Fonament de dret.

Article 10 de la Llei autonòmica 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, sobre la interpretació de les determinacions del planejament.

Criteri d'aplicació (CA-7).

Escollat l'informe conjunt dels arquitectes municipals i del secretari.

En exercici de l'atribució delegada per resolució de batlia núm. 755-2019, de 25 de juny, (BOIB núm. 101, de 23.07.2019), s'acorda per unanimitat:

Les condicions estètiques regulades en els articles 57, 66 i 71 s'hauran d'aplicar a la totalitat de les façanes (façanes a carrer, façanes a pati posterior i façanes laterals), amb excepció de les mitgeres.

En relació a la prescripció que apareix a l'article 57, subapartat de façanes, que indica: "Qualsevol obra nova o aquella que tracti la façana (exceptuant el pintat), haurà de contemplar el soterrament de les instal·lacions", es circumscriu exclusivament a les intervencions que es duguin a terme a les façanes a carrer.

El que fem públic per a general coneixement, d'acord amb allò que disposa l'article 7 de la Llei 19/2013, de 9 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.



Ajuntament
d'Alaró

I L L E S B A L E A R S

Alaró, 12 de novembre de 2019.

El batle,
Llorenç Perelló Rosselló

El secretari,
Jaume Nadal Bestard

