



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE PALMA

4370

Departament de Planejament urbanístic. Servei juridicoadministratiu de Planejament. Exp: PA 2025 0005. Aprovació definitiva de la modificació del Pla general d'ordenació urbana (PGOU) referida a la redacció de l' article 47 de les Normes

El Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el 26/03/2026, va aprovar definitivament una modificació del Pla general d'ordenació urbana (PGOU) referida a la modificació de la redacció de l' article 47 de les Normes, mitjançant el següent acord:

“Proposta al Ple de l' Ajuntament previ dictamen de la Comissió Informativa

FETS.

Per acord del Ple de l' Ajuntament de data 30/10/2025 es va aprovar inicialment la modificació del PGOU vigent referida a la modificació de la redacció de l' article 47 de les Normes del PGOU i que tenia per objecte introduir dins l'article 47 un nou apartat amb el següent tenor: “*En edificacions i construccions existents situades en nuclis urbans tradicionals que no estiguin en situació de fora d'ordenació, que compleixin els paràmetres de zona però no disposin del xamfrà preceptiu de 4 m, es permeten ampliacions fins a esgotar l'edificabilitat màxima permesa. L'edificabilitat màxima permesa vindrà donada per aplicació de l'ordenança particular de la zona i el plànol d'ordenació del sòl urbà corresponent. A efectes d'aplicació d'aquest apartat, s'entén per nuclis urbans tradicionals els identificats en la Norma 5.3.6 del Pla General aprovat definitivament amb prescripcions en data 28/04/2023, així com l'àmbit del PERI de El Terreno, aprovat definitivament en data 08/06/2007*”. La documentació que s' aprovava inicialment havia estat redactada pels Serveis tècnics de Planejament.

A l' acord d' aprovació inicial s' indicava: “*No es podrà aprovar definitivament la present proposta de Modificació del Pla General sense els informes favorables de la Direcció General d' Aviació Civil i del Ministeri de Defensa*”

Dita modificació es va sotmetre a informació pública per un termini de trenta dies mitjançant la seva publicació al BOIB núm. 150, de dia 13 de novembre de 2025, i al tauler electrònic d' anuncis i edictes de la seu electrònica d' aquesta Corporació de dia 10/11/2025 fins a dia 23/12/2025. En aquest termini, que va finalitzar dia 30 de desembre de 2025, no consta la presentació d' al·legacions.

Amb posterioritat a l' aprovació inicial s' han sol·licitat i/o rebut els següents informes:

- Informe de la Direcció General d' Aviació Civil, rebut en data 22/12/2025, de caràcter favorable.
- Informe del Ministeri de Defensa, rebut en data 18/02/2026, de caràcter favorable amb condició. Aquest informe es contesta a l' informe dels Serveis tècnics de Planejament de 05/03/26, on s' indica com s' ha integrat aquesta condició a la proposta de Modificació del PGOU per a l' aprovació definitiva.
- Informe de la Unitat Tècnica d' Igualtat, rebut el 14/11/25, el qual conclou que aquesta modificació té escassa rellevància de gènere i que no és preceptiu l' informe d' avaluació d' impacte de gènere.
- Informe de la Direcció General d' Emergències i Interior, rebut en data 12/02/2026, de caràcter favorable.
- Informe de la Comissió Insular d' Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell de Mallorca, rebut el 22/12/2025, de caràcter favorable i amb una consideració tècnica relativa a que “*Seria convenient incloure alguna mesura addicional sobre la substitució dels immobles, mentre el POD no assoleixi l'aprovació definitiva, per tal d'evitar la substitució d'edificacions d'arquitectura popular amb caràcter històric i artístic situats en els Nuclis Tradicionals.*” Aquest informe es contesta a l' informe dels Serveis tècnics de Planejament de 05/03/26, on s' indica “*L'objecte de la modificació puntual és la modificació de l'article 47 de les Normes vigents del Pla General, per tal de permetre assolir l'edificabilitat màxima prevista pel planejament (sense penalització del 20%) en aquelles edificacions situades en els Nuclis Urbans Tradicionals (NUT) i en el PERI de El Terreno, que es trobin en cantonada i afectades pel xamfrà preceptiu, però que compleixin amb tots els altres paràmetres urbanístics de la zona. En aquests casos concrets, s'evitarà haver d'enderrocar l'edificació existent en cas que es vulgui assolir l'edificabilitat màxima, permetent mantenir i conservar edificacions originàries dels NUT, que, sense tenir cap tipus de protecció arquitectònica, formen part del parcel·lari tipològic dels mateixos. Per tot l'exposat, l'objecte de la modificació no és la protecció i/o catalogació concreta i individualitzada d'edificacions situades als NUT considerades edificacions d'arquitectura popular amb caràcter històric i artístic, sinó la modificació de l'article de les Normes que regula el règim dels edificis construïts a l'empara de normativa anterior a la vigent (situació 2a), i que compleixin amb les condicions i requisits assenyalats al paràgraf anterior.*”



Pels serveis tècnics de Planejament es trasllada la proposta de Modificació puntual del PGOU de Palma referida a la modificació de l'article 47 de les Normes Urbanístiques, per a la seva aprovació definitiva, signada en data 05/03/2026.

A l'apartat 0 "Memòria de tramitació" s'indiquen els canvis que s'han introduït en la versió per a l'aprovació definitiva, derivats dels informes emesos. Aquestes modificacions, que no es consideren substancials, es relacionen a l'Annex que s'incorpora al present acord, i forma part d'aquest.

FONAMENTS DE DRET.

Atès que la Comissió informativa, considerat l'article 122.4.a) de la LRBRL, estudia els assumptes que se sotmetran al Ple com el present, ja que segons l'article 123.1.i) de la LRBRL és atribució del Ple l'aprovació definitiva del planejament general.

Es fa constar que se'n sol·licitarà informe a la Secretaria General, en virtut de les seves funcions d'assessorament legal al Ple i les comissions, atribuïdes a l'art. 122.5.e.2 de la Llei 7/85, de 2 d'abril en relació amb l'art. 123.2 del mateix text legal, que té caràcter preceptiu, perquè es tracta d'assumptes que exigeixen una majoria especial.

Atès el que disposen els articles 72 i 73 i la disposició addicional quarta de la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de Capitalitat de Palma de Mallorca, d'acord amb la redacció donada per la Llei 6/2012, de 6 de juny, així com l'article 54 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, pot aprovar-se definitivament la proposta de modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Palma.

Per això, i atesos els articles 172 i 175 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals; els arts. 123.1.i), 122.4.a), i amb el quòrum establert a l'article 123.2 del capítol II, títol X de la Llei 7/85, de 2 d'abril, modificada per la Llei 57/03, de 16 de desembre, de mesures per a la modernització del govern local; el RDL 781/86, de 18 d'abril, i vista la tramitació haguda, s'eleva al Ple de l'Ajuntament per que, previ dictamen de la Comissió Informativa, aprovi definitivament la modificació del PGOU, de conformitat amb el següent:

ACORD

1.- Aprovar definitivament la modificació del PGOU de Palma referida a la modificació de la redacció de l'article 47 de les Normes del PGOU i que té per objecte introduir dins l'article 47 un nou apartat amb el següent tenor: *"En edificacions i construccions existents situades en nuclis urbans tradicionals que no estiguin en situació de fora d'ordenació, que compleixin els paràmetres de zona però no disposin del xamfrà preceptiu de 4 m, es permeten ampliacions fins a esgotar l'edificabilitat màxima permesa. L'edificabilitat màxima permesa vindrà donada per aplicació de l'ordenança particular de la zona i el plànol d'ordenació del sòl urbà corresponent. A efectes d'aplicació d'aquest apartat, s'entén per nuclis urbans tradicionals els identificats en la Norma 5.3.6 del Pla General aprovat definitivament amb prescripcions en data 28/04/2023, així com l'àmbit del PERI de El Terreno, aprovat definitivament en data 08/06/2007"*.

La documentació que s'aprova definitivament ha estat redactada pels Serveis tècnics de Planejament, i es correspon amb la versió signada electrònicament en data 05/03/2026.

La versió que s'aprova definitivament introdueix certs canvis respecte a la versió aprovada inicialment, que no es consideren substancials. Aquests canvis es relacionen a l'Annex al present acord.

2.- Excloure de la tramitació ambiental estratègica la present Modificació del PGOU, degut que, segons s'indica a l'apartat 6 de la documentació escrita de la present modificació del planejament es considera que, de conformitat amb l'article 12.5 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, la present modificació no es troba inclosa en cap dels supòsits de la resta d'apartats de l'esmentat article 12, segons es va justificar a l'informe tècnic ambiental de data 04/09/25.

3.- Publicar el present acord i el seu Annex, juntament amb la normativa adient, al Butlletí Oficial de les Illes Balears.

4.- Donar trasllat a la Delegació de Govern, al Consell Insular de Mallorca i al Govern de les Illes Balears del present acord i el seu Annex dins el termini de quinze dies des de la seva adopció, tot adjuntant un exemplar degudament diligenciat de la documentació aprovada.

5.- Comunicar el present acord i el seu Annex a l'Oficina de Revisió del PGOU i a la resta de serveis municipals que es puguin trobar afectats.

6.- Donar trasllat a la Direcció General d'Aviació Civil de la certificació de l'acte d'aprovació definitiva, tot adjuntant un exemplar degudament diligenciat de la documentació aprovada, de conformitat amb allò que es regula a la disposició addicional segona.6 del Real Decret 2591/1998, de 4 de desembre, en la seva redacció donada pel Real Decret 297/2013, de 26 d'abril.

7.- **Donar trasllat al Ministeri de Defensa** de la certificació de l'acte d'aprovació definitiva, tot adjuntant un exemplar degudament diligenciat de la documentació aprovada, de conformitat amb allò que es regula a l'article 30 del RD 369/2023, de 16 de maig.”

ANNEX
SOBRE ELS PRINCIPALS CANVIS INTRODUITS RESPECTE A LA VERSIÓ APROVADA INICIALMENT (EXPEDIENT 2025-0005).

A la documentació per a l'aprovació definitiva de la Modificació del Pla General referent a la modificació de la redacció de l'article 47 de les Normes del PGOU, i per donar compliment als informes preceptius rebuts durant la tramitació de la mateixa, s'han introduït les següents modificacions:

Als efectes de donar compliment a l'informe de la Delegació de Defensa en les Illes Balears (Ministeri de Defensa), en l'apartat “2.1 Servituds Aeronàutiques” de la memòria s'ha afegit aquest paràgraf:

“L'execució de qualsevol construcció, instal·lació, pals, antenes, aerogeneradors (incloses les seves pales), mitjans necessaris per a la construcció, incloses les grues de construcció i similars o plantació, s'haurà de requerir informe favorable per part del Ministeri de Defensa (Direcció General d'Infraestructura).”

Complint amb l'art. 65 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, l'art. 108 del Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a l'Illa de Mallorca, i l'art. 103 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, es publica perquè es prengui general coneixement i als efectes pertinents.

Contra aquesta resolució que posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu de conformitat amb l'article 114 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú, i els articles 45 i ss. de la Llei 29/98, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, modificada per la Llei orgànica 19/2003, de 23 de desembre, davant la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos, comptats des de l'endemà de la seva publicació. Tot això sense perjudici de qualsevol altre recurs o acció que es consideri pertinent.

En compliment de l'art. 12.4.d) de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, el contingut íntegre del Planejament aprovat està disponible a través del següent enllaç:

<https://ajtpalma.sharepoint.com/:b:/s/Planejament/IQDDVCoA61IqRpOa2YY20ONtAdnRmke6chafJlKumdPMnk?e=rIPiID>

Així mateix i d'acord amb l'art. 70 de la Llei 7/85, de 2 d'abril, es publica tot seguit el text complet de les ordenances d'aquesta modificació de PGOU:

“4.2. Redacció MODIFICADA de l'article 47 del TRNUM

Article 47. Edificis construïts a l'empara de normativa anterior a la vigent.

1. Als edificis existents, construïts a l'empara de l'anterior normativa i sempre que no es trobin en cap dels supòsits prevists a l'article anterior, es poden realitzar les obres regulades a continuació per a cada una de les següents situacions:

Situació 1^a:

Quan l'edificació supera l'edificabilitat permesa, es permeten les obres de reforma i canvi d'ús entre els permesos en les ordenances particulars de cada zona.

A les edificacions existents a espais lliures públics que compleixen les condicions citades i són un clar exponent de l'arquitectura tradicional, una vegada que han passat a domini públic s'hi poden realitzar obres de reforma i destinar-les a usos socioculturals, docents, administratius-institucionals i assistencials.

Es pot ampliar l'edifici existent fins a un 10% de la superfície edificada exceptuant-ne soterranis, compensant l'esmentada ampliació amb la demolició d'una superfície major de l'ampliada i sempre que l'esmentada ampliació s'ajusti a la resta dels paràmetres de la zona. També s'autoritzen les obres que permeten adequar l'edificació a la situació següent.

Situació 2^a:

Que sense excedir de l'edificabilitat al solar, incompleix algun altre paràmetre de zona, o bé a l'edificació no hi ha el xamfrà preceptiu de 4 m.

S'hi poden fer reformes i canvi d'ús, dins els permessos a la zona, i s'hi poden realitzar ampliacions fins a assolir el 80% de l'edificabilitat permesa a la zona.

L'ampliació s'ha d'ajustar a la resta dels paràmetres de la zona, si bé en els casos en què a l'edificació no hi hagi el xamfrà preceptiu de 4 m, a les obres d'ampliació aquest no s'ha de preveure. També s'autoritzen les obres permeses a la regulació de la situació 1a i les que permeten reparar els incompliments de paràmetres de zona.

No es consideren incompliment de paràmetres de zona, a l'efecte de les obres considerades en aquest article, les dimensions de les volades a façanes de vials i espais lliures públics.

En els sistemes d'equipaments comunitaris existents que no es troben en situació de fora d'ordenació es permeten ampliacions fins a esgotar l'aprofitament màxim donat pel Pla general. L'ampliació proposada s'ha d'adaptar a les condicions d'edificació definides a la seva ordenança corresponent, excepte la separació mínima a límits. Es permeten, així mateix, ampliacions de les mides màximes dels usos existents legalment establerts amb les limitacions degudes a les seves condicions d'edificació.

En edificacions i construccions existents situades en nuclis urbans tradicionals que no estiguin en situació de fora d'ordenació, que compleixin els paràmetres de zona però no disposin del xamfrà preceptiu de 4 m, es permeten ampliacions fins a esgotar l'edificabilitat màxima permesa. L'edificabilitat màxima permesa vindrà donada per aplicació de l'ordenança particular de la zona i el plànol d'ordenació del sòl urbà corresponent. A efectes d'aplicació d'aquest apartat, s'entén per nuclis urbans tradicionals els identificats en la Norma 5.3.6 del Pla General aprovat definitivament amb prescripcions en data 28/04/2023, així com l'àmbit del PERI de El Terreno, aprovat definitivament en data 08/06/2007.

2. Als edificis existents situats a zones d'ús principal residencial i destinats actualment a usos diferents de l'esmentat ús, quan es realitzen obres de reforma per destinar-los-hi, el nombre màxim d'habitatges permesos és el resultant de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial a la superfície de la parcel·la on estan construïts. S'ha de destinar, si s'escau, la superfície edificada restant als altres usos compatibles a les ordenances.

A edificis actualment destinats a habitatges que superen el nombre màxim resultant de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial es pot mantenir o reduir el nombre d'habitatges existent, però en cap cas augmentar-se.

A edificis que no el superen es pot esgotar l'esmentat nombre màxim.

3. En les situacions 1a i 2a es podran realitzar les obres necessàries amb la finalitat exclusiva de donar compliment a les normes de prevenció d'incendis i a les d'accessibilitat. En el cas que aquestes obres suposin increment de la superfície màxima edificable o dels paràmetres d'ocupació, separacions i altura, s'haurà de tramitar prèviament un estudi de detall que justifici:

- Que no disminueixen les actuals condicions d'habitabilitat a l'immoble o immobles afectats.
- Que les instal·lacions i obres proposades són les imprescindibles per a donar compliment a les normes de prevenció d'incendis i/o accessibilitat.
- La impossibilitat de situar aquestes instal·lacions sense incrementar la superfície edificable i/o paràmetres d'ocupació, separacions i altura.
- Que les instal·lacions proposades s'integren al màxim a l'edificació i el seu entorn.
- Les obres destinades a donar compliment a les normes d'accessibilitat hauran de suposar l'habilitació d'un itinerari practicable en tot el seu recorregut.

4. A totes les obres d'ampliació, aquestes s'han de realitzar adequant-se a la tipologia de la resta de l'edifici i a la correcta integració d'aquest en el seu entorn, sense perjudici de les normes especials de protecció aplicables als edificis inclosos al Catàleg.

5. Els edificis inconclusos i amb llicència ajustada a una anterior normativa i que no es troben dins el termini de llicència o pròrroga, i que al seu torn excedeixen en la seva edificabilitat projectada respecte de la normativa vigent, es poden finalitzar sol·licitant nova llicència, sempre que l'excés d'edificabilitat es redueixi com a mínim en un 50%. Han de presentar per a això la documentació tècnica, així com les solucions arquitectòniques demostratives de tal reducció.

6. A edificis construïts a l'empara de qualsevol normativa anterior, i que incompleixen la profunditat edificable permesa pel Pla, es permet construir sobre els elements resistents actuals, sempre que no se sobrepassi l'aprofitament permès pel Pla, ni un 10% de la profunditat edificable.”

(Signat electrònicament: 8 d'abril de 2026)

El secretari general del Ple
Nicolau Conti Fuster

