



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE PALMA

6493

Departament de Planejament urbanístic. Servei jurídicoadministratiu de Planejament. Exp. PA2025-0006. Aprovació definitiva de modificació del Pla General (PG23) de les Normes 4.2.1, 4.2.2 i 4.2.4

El Ple de l'Ajuntament, en la sessió ordinària de 28 de maig de 2026, va aprovar definitivament la modificació del Pla General (PG23) de les Normes 4.2.1, 4.2.2 i 4.2.4 mitjançant l'acord següent:

“FETS.-

Per acord del Ple de l'Ajuntament de data 26/02/2026 es va aprovar inicialment el projecte, redactat pels tècnics del Departament de Planejament Urbanístic, de modificació puntual del Pla general (PG23) que té per objecte la modificació de les Normes 4.2.1, 4.2.2 i 4.2.4, vistes les instruccions de Gerència d'Urbanisme que obren a l'expedient.

Amb el projecte aprovat inicialment:

- tot el terme municipal de Palma es declara com a zona única no apta per a la comercialització de les estades turístiques vacacionals en habitatge (ETH),
- se suprimeix la previsió de creixement de 374 noves places permeses ETH a Palma (231 a Palma Capital i 143 a zona sòl rústic),
- s'impossibilita la renovació de les ETH no permanents i
- s'impossibilita la reubicació i trasllat de les places ETH autoritzades existents a altres localitzacions, per incomplir amb la condició urbanística de zona apta.

Així mateix s'aprofita la modificació per actualitzar el nombre de places autoritzades i les densitats previstes en el PG23 al nombre de places existents autoritzades per l'òrgan competent (actualment, el Consell Insular de Mallorca) a l'any 2025. En la modificació també s'incorporen les dades corregides en les prescripcions del PG23 a les normes urbanístiques, que modifiquen densitats i superfícies.

Dins el projecte de modificació consta que es modifica el plànol d'Ordenació O-18 del PG23, per recollir tot el terme municipal com a zona no apta per comercialització d'ETH. Per la modificació concreta del plànol es remetrà a l'oficina del PG perquè es tingui en compte a l'aprovació del text refós.

Aquesta modificació es va sotmetre a informació pública per un termini de trenta dies mitjançant la seva publicació al BOIB núm. 031, de dia 10/03/2026 i al tauler electrònic d'anuncis i edictes de la seu electrònica d'aquesta Corporació el dia 10/03/2026. En aquest termini no consta la presentació d'al·legacions.

A l'expedient s'han sol·licitat diversos informes:

- a la Direcció General d'Aviació Civil que, en data 20/03/2026, emet informe favorable.
- a la Unitat Tècnica d'Igualtat que, en data 23/01/2026, emet informe en el que, vist el projecte en el que consta que la modificació puntual referida tindrà un impacte de gènere lleugerament positiu, fa unes recomanacions que ja varen ser tengudes en compte al projecte que es va dur a aprovació inicial.
- a la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell de Mallorca, que emet informe favorable segons consta a l'acord de data 24-04-26.

També es va comunicar, en data 5/03/2026, l'acord juntament amb el projecte de modificació de pla al Departament de Turisme del Consell Insular de Mallorca, sense que ens consti cap pronunciament respecte al tema objecte d'estudi per aquest Organisme.

- a la Direcció General d'Emergències i Interior, sense que ens consti que, a data d'avui, s'hagi emès informe, però ja ha transcorregut el termini de dos mesos de què disposava per emetre'l, per la qual cosa vist el que disposa l'article 80 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques es pot continuar amb la tramitació del present expedient.

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'assumpes 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, es pot aprovar definitivament la proposta de modificació del Pla General (PG23).

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 perquè, previ dictamen de la Comissió Informativa, aprovi definitivament la modificació del PG23, de conformitat amb el següent:

ACORD

1.- Aprovar definitivament el projecte, redactat pels tècnics del Departament de Planejament Urbanístic, que va estar aprovat inicialment, vist que no s'han presentat al·legacions. El projecte consisteix en la modificació puntual del PG23 que té per objecte la modificació de les Normes 4.2.1, 4.2.2 i 4.2.4, l'objecte del qual s'ha enumerat als antecedents (FETS).

2.- Publicar el present acord juntament amb la normativa adient al Butlletí Oficial de les Illes Balears.

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

4.- Comunicar el present acord a l'Oficina de Revisió del PGOU per tal de què el text refós inclogui al plànol d'Ordenació O-18 del PG23 que tot el terme municipal figura com a zona no apta per comercialització d'ETH.

Comunicar també l'acord a Informació Urbanística i al Departament d'Obres.

5.- 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 l'article 27.9 del RD 369/2023, de 16 de maig."

En compliment de 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 per què 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/IQAHCvPBVsNGSoSQeoXi0K7nAaTOJBVnAbVTS8nG0vRwIWk?e=0yhu5d>

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:

Norma 4.2.1 Ordenació urbanística de l'ús turístic per a la Zona de Palma Capital.

A l'efecte de l'ordenació de l'ús turístic, per a l'àmbit delimitat en els Plans com a Zona "Palma Capital" s'estableixen les següents determinacions que han de ser desenvolupades pel POD:

1. La zona de Palma Capital se subdivideix pel POD a l'efecte d'establir determinacions detallades en les següents subzones: subzona Centre Històric, subzona Litoral de Ponent, subzona Sector Nou Llevant, Façana Marítima i Subzona resto d'àrees urbanes.

2. S'estableix com a Densitat Turística Total proposada (incloenthi places d'allotjament turístic i places d'estada turística en habitatge ETH), la de **6,06** places/hectàrea per al període programat de 16 anys. La proposta del POD no podrà suposar un creixement superior **2.000** places d'allotjament turístic.



La densitat **màxima** específica d'allotjaments en establiments turístics a Palma Capital s'estableix en **5,27** places/hectàrea per a un període programat de 16 anys.

La densitat màxima específica de places d'estada turística en habitatge (ETH) en la Zona de Palma Capital s'estableix en **0,79 places/hectàrea, que es correspon amb les 2.436 places existents (autoritzades per l'òrgan competent) en 3.090,58 hectàrees. Aquesta densitat disminuirà de manera gradual conforme es produeixin les baixes d'aquestes places ETH. En cap cas poden transferir-se les places ETH donades de baixa a les places d'allotjaments en establiments turístics.**

3. La distribució de la densitat d'allotjament turístic s'ha de realitzar pel POD atesos els nivells d'intensitat d'allotjament turístic ja existents en cada subzona i en congruència amb els objectius de revitalització de determinades subzones o de pacificació d'altres (per excés d'oferta actual).

4. En les subzones que comptin amb una densitat superior a quinze places d'allotjament turístic per hectàrea (Centre Històric i Litoral de Ponent) s'establiran limitacions dirigides a preservar l'ús detallat d'habitatge que és el principal en les zones residencials de la Zona Palma Capital.

No obstant això, s'admet la implantació o l'ampliació de nous allotjaments turístics en edificis catalogats de conformitat amb les prescripcions de la Disposició Addicional 10a de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears. El POD ha d'establir les condicions per a l'efectivitat d'aquest destí assegurant que l'exercici d'aquesta compatibilitat no suposi la pèrdua d'un nombre rellevant d'habitatges existents.

5. En la subzona Sector Nou LlevantFaçana Marítima s'establiran limitacions per a evitar la supressió del nombre d'habitatges previstos en el planejament en les parcel·les amb ús principal residencial, així com establir superfícies màximes d'edificabilitat amb destinació a l'ús d'allotjament turístic en qualsevol zona d'ordenança.

Norma 4.2.2 Ordenació urbanística de l'ús residencial i el turístic per a la Zona Turística 7.2 Platja de PalmaCan Pastilla.

1. A l'efecte de l'ordenació de l'ús residencial, en la Zona Turística 7.2 Platja PalmaCan Pastilla la densitat de població s'estableix per a cadascuna de les Zones d'Ordenació Urbanística que delimita aquest Pla General en el plànol d'ordenació estructural.

Els paràmetres d'edificació i ús aplicables són els derivats d'aquest Pla General i el seu desenvolupament en el Pla d'Ordenació Detallada.

2. S'estableix com a màxima Densitat Turística Total de la Zona Turística 7.2 Platja PalmaCan Pastilla, la ràtio de **97,52** places/hectàrees incloent places d'allotjaments en establiments turístics i les places d'estades turístiques en habitatges (ETH). Es correspon amb un total de 36.446 places en allotjaments d'establiments turístics i **595** places ETH, en **380,04** hectàrees.

La densitat màxima específica d'allotjaments en establiments turístics en la Zona Turística 7.2 Platja de PalmaCan Pastilla s'estableix en **95,95** places/hectàrea que no supera la densitat total habilitada pel planejament al moment d'entrada en vigor del PIAT.

La densitat màxima específica de places d'estada turística en habitatge (ETH) en la Zona Turística 7.2. Platja PalmaCan Pastilla s'estableix en **1,57 places/hectàrea, que es correspon amb les 595 places existents (autoritzades per l'òrgan competent) en 380,04 hectàrees.**

Aquesta densitat disminuirà de manera gradual conforme es produeixin les baixes d'aquestes places ETH. En cap cas poden transferir-se les places ETH donades de baixa a les places d'allotjaments en establiments turístics.

3. Les determinacions del POD sobre densitat turística màxima de les diferents actuacions de transformació, així com l'índex d'intensitat (de parcel·la neta) d'allotjament turístic, s'ajustarà als següents paràmetres:

3.1. La densitat turística màxima a nivell global de places turístics per a la Zona Turística 7.2 Platja PalmaCan Pastilla: serà d'un màxim de 80 places/hectàrea per a les noves actuacions urbanístiques de transformació; no obstant això, en les àrees de reforma interior, s'estableix un màxim de 90 places/hectàrea.

3.2. En sectors de sòl urbanitzable i actuacions de transformació del sòl urbà (sigui d'ús residencial o turístic), l'Índex d'intensitat (neta) d'allotjament turístic (IIAT) per parcel·la (nombre de places turístiques en nous establiments d'allotjament turístic en una parcel·la): 1 plaça per cada 40 m² de superfície construïda. Igualment es disposarà d'una plaça turística per 60 m² de solar.

3.3. L'Índex d'intensitat (neta) d'allotjament turístic (IIAT) per parcel·la en les actuacions de reforma interior serà com a màxim: 1 plaça per cada 40 m² de superfície construïda.

3.4. En sòl urbà no sotmès a actuacions de transformació, l'Índex d'intensitat (neta) d'allotjament turístic (IIAT) per parcel·la serà l'establert en la zona d'ordenança aplicable que en cap cas serà superior a 1 plaça per cada 40 m² de superfície construïda.



4. El POD podrà redistribuir el nombre de places d'allotjament turístics corresponents a parcel·les no edificades del sòl urbà i als àmbits de les actuacions de transformació no executades del planejament anterior.

5. La implantació del Centre d'Interpretació del Parc Agrari del Pla de Sant Jordi i el Centre d'interpretació de la marina i els barrancs podrà localitzar-se en qualsevol dels terrenys qualificats com a equipaments socioculturals pel POD en l'àmbit del sòl urbà de Platja de Palma. No obstant això, el Pla Especial del Parc Agrari podrà establir una localització específica per als esmentats Centres d'Interpretació.

Norma 4.2.4 Delimitació definitiva com a zona no apta per a les estades turístiques en habitatges d'ús residencial (ETH) del T.M. de Palma.

1 La totalitat del municipi de Palma es determina com a zona única no apta als efectes de comercialització de les estades turístiques en habitatges d'ús residencial.

(Signat electrònicament: 2 de juny de 2026)

El secretari general del Ple

Nicolau Conti Fuster

