

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE PALMA

4370

Departamento de Planeamiento urbanístico. Servicio jurídico-administrativo de Planeamiento. Exp: PA 2025 0005 Aprobación definitiva de la modificación del Plan general de ordenación urbana (PGOU) referida a la redacción del artículo 47 de las Normas

El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 26/03/2026, aprobó definitivamente una modificación del Plan general de ordenación urbana (PGOU) referida a la modificación de la redacción del artículo 47 de las Normas, mediante el siguiente acuerdo:

“Propuesta al Pleno del Ayuntamiento previo dictamen de la Comisión Informativa

HECHOS.

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 30/10/2025 se aprobó inicialmente la modificación del PGOU vigente referida a la modificación de la redacción del artículo 47 de las Normas del PGOU y que tenía por objeto introducir en el artículo 47 un nuevo apartado con el siguiente tenor: “*En edificaciones y construcciones existentes situadas en núcleos urbanos tradicionales que no estén en situación de fuera de ordenación, que cumplan los parámetros de zona pero no dispongan del chaflán preceptivo de 4 m, se permiten ampliaciones hasta agotar la edificabilidad máxima permitida. La edificabilidad máxima permitida vendrá dada por aplicación de la ordenanza particular de la zona y el plano de ordenación del suelo urbano correspondiente. A efectos de aplicación de este apartado, se entiende por cascos urbanos tradicionales los identificados en la Norma 5.3.6 del Plan General aprobado definitivamente con prescripciones en fecha 28/04/2023, así como el ámbito de PERI de El Terreno, aprobado definitivamente en fecha 08/06/2007*”. La documentación que se aprobaba inicialmente había sido redactada por los Servicios técnicos de Planeamiento.

En el acuerdo de aprobación inicial se indicaba: “*No se podrá aprobar definitivamente la presente propuesta de Modificación del Plan General sin los informes favorables de la Dirección General de Aviación Civil y del Ministerio de Defensa*”

Dicha modificación se sometió a información pública por un plazo de treinta días mediante su publicación en el BOIB n.º 150, de día 13 de noviembre de 2025, y en el tablón electrónico de anuncios y edictos de la sede electrónica de esta Corporación de día 10/11/2025 hasta día 23/12/2025. En este plazo, que finalizó día 30 de diciembre de 2025, no consta la presentación de alegaciones.

Con posterioridad a la aprobación inicial se han solicitado y/o recibido los siguientes informes:

- Informe de la Dirección General de Aviación Civil, recibido en fecha 22/12/2025, de carácter favorable.
- Informe del Ministerio de Defensa, recibido en fecha 18/02/2026, de carácter favorable con condición. Este informe se contesta con el informe de los Servicios técnicos de Planeamiento de 05/03/26, en el cual se indica cómo se ha integrado esta condición en la propuesta de Modificación del PGOU para la aprobación definitiva.
- El Informe de la Unidad Técnica de Igualdad, recibido el 14/11/25, el cual concluye que esta modificación tiene escasa relevancia de género y que no es preceptivo el informe de evaluación de impacto de género.
- Informe de la Dirección General de Emergencias e Interior, recibido en fecha 12/02/2026, de carácter favorable.
- Informe de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Consell de Mallorca, recibido el 22/12/2025, de carácter favorable y con una consideración técnica relativa a que “*Sería conveniente incluir alguna medida adicional sobre la sustitución de los inmuebles, mientras el POD no logre la aprobación definitiva, para evitar la sustitución de edificaciones de arquitectura popular con carácter histórico y artístico situados en los Núcleos Tradicionales.*” Este informe se contesta con el informe de los Servicios técnicos de Planeamiento de 05/03/26, donde se indica “*El objeto de la modificación puntual es la modificación del artículo 47 de las Normas vigentes del Plan General, para permitir lograr la edificabilidad máxima prevista por el planeamiento (sin penalización del 20%) en aquellas edificaciones situadas en los Núcleos Urbanos Tradicionales (NUT) y en el PERI del Terreno, que se encuentren en una esquina y afectadas por el chaflán preceptivo, pero que cumplan con todos los otros parámetros urbanísticos de la zona. En estos casos concretos, se evitará tener que derribar la edificación existente en caso de que se quiera lograr la edificabilidad máxima, permitiendo mantener y conservar edificaciones originarias de los NUT, que, sin tener ningún tipo de protección arquitectónica, forman parte del parcelario tipológico de los mismos. Por todo lo expuesto, el objeto de la modificación no es la protección y/o catalogación concreta e individualizada de edificaciones situadas en los NUT consideradas edificaciones de arquitectura popular con carácter histórico y artístico, sino la modificación del artículo de las Normas que regula el régimen de los edificios construidos al amparo de normativa anterior a la vigente (situación 2.º), y que cumplan con las condiciones y requisitos señalados en el párrafo anterior.*”



Por los servicios técnicos de Planeamiento se traslada la propuesta de Modificación puntual del PGOU de Palma referida a la modificación del artículo 47 de las Normas Urbanísticas, para su aprobación definitiva, firmada en fecha 05/03/2026.

En el apartado 0 “Memoria de tramitación” se indican los cambios que se han introducido en la versión para la aprobación definitiva, derivados de los informes emitidos. Estas modificaciones, que no se consideran sustanciales, se relacionan en el Anexo que se incorpora al presente acuerdo, y forma parte de este.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Dado que la Comisión informativa, considerado el artículo 122.4.a) de la LRBRL, estudia los asuntos que se someterán al Pleno como el presente, puesto que según el artículo 123.1.i) de la LRBRL es atribución del Pleno la aprobación definitiva del planeamiento general.

Se hace constar que se solicitará informe a la Secretaría General, en virtud de sus funciones de asesoramiento legal al Pleno y las comisiones, atribuidas en el art. 122.5.e.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril en relación con el art. 123.2 del mismo texto legal, que tiene carácter preceptivo, porque se trata de asuntos que exigen una mayoría especial.

De acuerdo con lo que disponen los artículos 72 y 73 y la disposición adicional cuarta de la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de Capitalidad de Palma de Mallorca, de acuerdo con la redacción dada por la Ley 6/2012, de 6 de junio, así como el artículo 54 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, puede aprobarse definitivamente la propuesta de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Palma.

Por todo ello, y según los artículos 172 y 175 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales; los arts. 123.1.y), 122.4.a), y con el quórum establecido en el artículo 123.2 del capítulo II, título X de la Ley 7/85, de 2 de abril, modificada por la Ley 57/03, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local; el RDL 781/86, de 18 de abril, y vista la tramitación llevada a cabo, se eleva al Pleno del Ayuntamiento para que, previo dictamen de la Comisión Informativa, apruebe definitivamente la modificación del PGOU, de conformidad con el siguiente:

ACUERDO

1.- Aprobar definitivamente la modificación del PGOU de Palma referida a la modificación de la redacción del artículo 47 de las Normas del PGOU y que tiene por objeto introducir en el artículo 47 un nuevo apartado con el siguiente tenor: *“En edificaciones y construcciones existentes situadas en cascos urbanos tradicionales que no estén en situación de fuera de ordenación, que cumplan los parámetros de zona pero no dispongan del chaflán preceptivo de 4m, se permiten ampliaciones hasta agotar la edificabilidad máxima permitida. La edificabilidad máxima permitida vendrá dada por aplicación de la ordenanza particular de la zona y el plano de ordenación del suelo urbano correspondiente. A efectos de aplicación de este apartado, se entiende por núcleos urbanos tradicionales los identificados en la Norma 5.3.6 del Plan General aprobado definitivamente con prescripciones en fecha 28/04/2023, así como el ámbito de PERI de El Terreno, aprobado definitivamente en fecha 08/06/2007”*.

La documentación que se aprueba definitivamente ha sido redactada por los Servicios técnicos de Planeamiento, y se corresponde con la versión firmada electrónicamente en fecha 05/03/2026.

La versión que se aprueba definitivamente introduce ciertos cambios respecto a la versión aprobada inicialmente, que no se consideran sustanciales. Estos cambios se relacionan en el Anexo del presente acuerdo.

2.- Excluir de la tramitación ambiental estratégica la presente Modificación del PGOU, debido a que, según se indica en el apartado 6 de la documentación escrita de la presente modificación del planeamiento se considera que, de conformidad con el artículo 12.5 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, la presente modificación no se encuentra incluida en ninguno de los supuestos del resto de apartados del mencionado artículo 12, según se justificó en el informe técnico ambiental de fecha 04/09/25.

3.- Publicar el presente acuerdo y su Anexo, junto con la normativa correspondiente, en el Boletín Oficial de las Islas Baleares.

4.- Dar traslado a la Delegación de Gobierno, al Consejo Insular de Mallorca y al Gobierno de las Islas Baleares del presente acuerdo y su Anexo dentro del plazo de quince días desde su adopción, adjuntando un ejemplar debidamente diligenciado de la documentación aprobada.

5.- Comunicar el presente acuerdo y su Anexo a la Oficina de Revisión del PGOU y al resto de servicios municipales que se puedan encontrar afectados.

6.- Dar traslado a la Dirección General de Aviación Civil de la certificación del acto de aprobación definitiva, adjuntando un ejemplar debidamente diligenciado de la documentación aprobada, de conformidad con lo que se regula en la disposición adicional segunda.6 del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, en su redacción dada por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril.

7.- **Dar traslado al Ministerio de Defensa** de la certificación del acto de aprobación definitiva, adjuntando un ejemplar debidamente diligenciado de la documentación aprobada, de conformidad con lo que se regula en el artículo 30 del RD 369/2023, de 16 de mayo.

ANEXO
SOBRE LOS PRINCIPALES CAMBIOS INTRODUCIDOS RESPECTO A LA VERSIÓN APROBADA INICIALMENTE
(EXPEDIENTE 2025-0005).

En la documentación para la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General en lo referente a la modificación de la redacción del artículo 47 de las Normas del PGOU, y para dar cumplimiento a los informes preceptivos recibidos durante la tramitación de la misma, se han introducido las siguientes modificaciones:

A los efectos de dar cumplimiento al informe de la Delegación de Defensa en las Islas Baleares (Ministerio de Defensa), en el apartado “2.1 Servidumbres Aeronáuticas” de la memoria se ha añadido este párrafo:

“La ejecución de cualquier construcción, instalación, palos, antenas, aerogeneradores (incluidas sus palas), medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares o plantación, se tendrá que requerir informe favorable por parte del Ministerio de Defensa (Dirección General de Infraestructura).”

Cumpliendo con el art. 65 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, art. 108 del Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la Isla de Mallorca y el art.103 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal i de régimen local de las Illes Balears, se publica para conocimiento general y a los efectos oportunos.

Contra esta resolución que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso administrativo de conformidad con el artículo 114 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, y los artículos 45 y ss. de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa, modificada por la Ley orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, ante la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente de la publicación. Ello sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se considere pertinente.

En cumplimiento del art. 12.4.d) de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, el contenido íntegro del Planeamiento aprobado está disponible a través del siguiente enlace:

https://ajtpalma.sharepoint.com/:b:/s/Planejament/IQBnA9BWqsXcTqaNfDvrnTf3AQENYGC_dcDU66xKBvr9Ccg?e=anedb2

Asimismo y de acuerdo con el art. 70 de la Ley 7/85, de 2 de abril, se publica a continuación el texto completo de las ordenanzas de esta modificación de PGOU:

”4.2. Redacción MODIFICADA del artículo 47 del TRNum

Artículo 47. Edificios construidos al amparo de normativa anterior a la vigente.

1. En los edificios existentes, construidos al amparo de la anterior normativa y siempre que no se hallen en ninguno de los supuestos previstos en el artículo anterior, podrán realizarse las obras reguladas a continuación para cada una de las siguientes situaciones:

Situación 1ª:

Cuando la edificación supera la edificabilidad permitida, se permitirán las obras de reforma y cambio de uso entre los permitidos en las ordenanzas particulares de cada zona.

En las edificaciones existentes en espacios libres públicos que cumplan las condiciones citadas y sean un claro exponente de la arquitectura tradicional, una vez que han pasado a dominio público podrán realizarse obras de reforma y destinarlas a usos socioculturales, docentes, administrativos-institucionales y asistenciales.

Se podrá ampliar el edificio existente hasta un 10% de la superficie edificada exceptuando sótanos, compensando dicha ampliación con la demolición de una superficie mayor de la ampliada y siempre que dicha ampliación se ajuste al resto de los parámetros de la zona. También se autorizaran las obras que permitan adecuar la edificación a la situación siguiente.

Situación 2ª:

Que sin exceder de la edificabilidad en el solar, incumple algún otro parámetro de zona, o bien en la edificación no existe el chaflan

preceptivo de 4 m. Podrán hacerse reformas y cambio de uso, dentro de los permitidos en la zona, y se podrán realizar ampliaciones hasta alcanzar el 80% de la edificabilidad permitida en la zona.

La ampliación deberá ajustarse al resto de los parámetros de la zona, si bien en los casos en que en la edificación no exista el chaflán preceptivo de 4 m, en las obras de ampliación no deberá preverse el mismo. También se autorizarán las obras permitidas en la regulación de la situación 1ª y las que permitan subsanar los incumplimientos de parámetros de zona.

No se considerará incumplimiento de parámetros de zona, a efectos de las obras consideradas en este artículo, las dimensiones de los voladizos en fachadas de viales y espacios libres públicos.

En los sistemas de equipamientos comunitarios existentes que no se encuentren en situación de fuera de ordenación se permitirán ampliaciones hasta agotar el aprovechamiento máximo dado por el Plan General. La ampliación propuesta deberá adaptarse a las condiciones de edificación definidas en su ordenanza correspondiente, excepto la separación mínima a linderos. Se permitirán, asimismo, ampliaciones de los tamaños máximos de los usos existentes legalmente establecidos con las limitaciones debidas a sus condiciones de edificación.

En edificaciones y construcciones existentes situadas en núcleos urbanos tradicionales que no estén en situación de fuera de ordenación, que cumplan los parámetros de zona pero no dispongan del chaflán preceptivo de 4 m, se permiten ampliaciones hasta agotar la edificabilidad máxima permitida. La edificabilidad máxima permitida vendrá dada por aplicación de la ordenanza particular de la zona y el plano de ordenación de suelo urbano correspondiente. A efectos de aplicación de este apartado, se entiende por núcleos urbanos tradicionales los identificados en la Norma 5.3.6 del Plan General aprobado definitivamente con prescripciones en fecha 28/04/2023, así como el ámbito de PERI del Terreno, aprobado definitivamente en fecha 08/06/2007.

2. En los edificios existentes situados en zonas de uso principal residencial y destinados actualmente a usos distintos de dicho uso, cuando se realicen obras de reforma para destinarlos al mismo, el número máximo de viviendas permitido será el resultante de la aplicación del Índice de intensidad de uso residencial a la superficie de la parcela donde estén construidos, debiendo destinarse en su caso la superficie edificada restante al resto de usos compatibles en las ordenanzas.

En edificios actualmente destinados a viviendas que superen el número máximo resultante de la aplicación del Índice de intensidad de uso residencial, podrá mantenerse o reducirse el número de viviendas existente, pero en ningún caso aumentarse. En edificios que no lo superen podrá agotarse dicho número máximo.

3. En las situaciones 1ª y 2ª se podrán realizar las obras necesarias con la finalidad exclusiva de dar cumplimiento a las normas de prevención de incendios y a las de accesibilidad. En el caso que estas obras supongan incremento de la superficie máxima edificable o de los parámetros de ocupación, separaciones y altura, se tendrá que tramitar previamente un estudio de detalle que justifique:

- Que no disminuyen las actuales condiciones de habitabilidad en el inmueble e inmuebles afectados.
- Que las instalaciones y obras propuestas son las imprescindibles para dar cumplimiento a las normas de prevención de incendios y/o accesibilidad.
- La imposibilidad de situar dichas instalaciones sin incrementar la superficie edificable y/o parámetros de ocupación, separaciones y altura.
- Que las instalaciones propuestas se integren al máximo en la edificación y su entorno.
- Las obras destinadas a dar cumplimiento a las normas de accesibilidad tendrán que suponer la habilitación de un itinerario practicable en todo su recorrido.

4. En todas las obras de ampliación, estas deberán realizarse adecuándose a la tipología del resto del edificio y a la correcta integración del mismo en su entorno, sin perjuicio de las normas especiales de protección aplicables a los edificios incluidos en el Catálogo.

5. Los edificios inconclusos y con licencia ajustada a una anterior normativa y que no se encuentren dentro del plazo de licencia o prórroga, y que a su vez exceden en su edificabilidad proyectada respecto a la normativa vigente, podrán finalizarse solicitando nueva licencia, siempre y cuando el exceso de edificabilidad se reduzca como mínimo en un 50%, debiendo para ello presentar la documentación técnica, así como las soluciones arquitectónicas demostrativas de tal reducción.

6. En edificios construidos al amparo de cualquier normativa anterior, y que incumplan la profundidad edificable permitida por el Plan, se permitirá construir sobre los elementos resistentes actuales, siempre que no se sobrepase el aprovechamiento permitido por el Plan, ni un 10% de la profundidad edificable.”

(Firmado electrónicamente: 8 de abril de 2026)

El secretario general del Pleno
Nicolau Conti Fuster

