



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE PALMA

6493

Departamento de Planeamiento urbanístico. Servicio jurídico-administrativo de Planeamiento. Exp. PA2025-0006. Aprobación definitiva de modificación del Plan General (PG23) de las Normas 4.2.1, 4.2.2 i 4.2.4

El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión ordinaria de 28 de mayo de 2026, aprobó definitivamente una modificación del Plan General (PG23) de las Normas 4.2.1, 4.2.2 i 4.2.4 mediante el siguiente acuerdo:

“HECHOS.

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 26/02/2026 se aprobó inicialmente el proyecto, redactado por los técnicos del Departamento de Planeamiento Urbanístico, de modificación puntual del Plan general (PG23) que tiene por objeto la modificación de las Normas 4.2.1, 4.2.2 y 4.2.4, vistas las instrucciones de Gerencia de Urbanismo que constan en el expediente.

Con el proyecto aprobado inicialmente:

- todo el término municipal de Palma se declara como zona única no apta para la comercialización de las estancias turísticas vacacionales en vivienda (ETH),
- se suprime la previsión de crecimiento de 374 nuevas plazas permitidas ETH en Palma (231 en Palma Capital y 143 en zona de suelo rústico),
- se imposibilita la renovación de las ETH no permanentes y
- se imposibilita la reubicación y traslado de las plazas ETH autorizadas existentes en otras localizaciones, por incumplir con la condición urbanística de zona apta.

Así mismo se aprovecha la modificación para actualizar el número de plazas autorizadas y las densidades previstas en el PG23 al número de plazas existentes autorizadas por el órgano competente (actualmente, el Consejo Insular de Mallorca) en el año 2025. En la modificación también se incorporan los datos corregidos en las prescripciones del PG23 en las normas urbanísticas, que modifican densidades y superficies.

En el proyecto de modificación consta que se modifica el plano de Ordenación O-18 del PG23, para abarcar todo el término municipal como zona no apta para comercialización de ETH. Para la modificación concreta del plano se remitirá a la oficina del PG para que se tenga en cuenta en la aprobación del texto refundido.

Esta modificación se sometió a información pública por un plazo de treinta días mediante su publicación en el BOIB n.º 031, de día 10/03/2026 y en el tablón electrónico de anuncios y edictos de la sede electrónica de esta Corporación el día 10/03/2026. En este plazo no consta la presentación de alegaciones.

En el expediente se han solicitado varios informes:

- a la Dirección General de Aviación Civil que, en fecha 20/03/2026, emite informe favorable.
- a la Unidad Técnica de Igualdad que, en fecha 23/01/2026, emite informe en el que, visto el proyecto en el cual consta que la modificación puntual referida tendrá un impacto de género ligeramente positivo, hace unas recomendaciones que ya fueron tenidas en cuenta en el proyecto que se llevó a aprobación inicial.
- a la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Consejo de Mallorca, que emite informe favorable según consta en el acuerdo de fecha 24-04-26.

También se comunicó, en fecha 5/03/2026, el acuerdo junto con el proyecto de modificación de plan al Departamento de Turismo del Consell Insular de Mallorca, sin que nos conste ningún pronunciamiento respecto al tema objeto de estudio por este Organismo.

a la Dirección General de Emergencias e interior, sin que nos conste que, a fecha de hoy, se haya emitido informe, pero ya ha transcurrido el plazo de dos meses de que disponía para emitirlo, por lo cual visto lo que dispone el artículo 80 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas se puede continuar con la tramitación del presente expediente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.-

Dado que la Comisión informativa, considerado el artículo 122.4.a) de la LRBRLL, estudia los asuntos que se someterán al Pleno como el presente, puesto que según el artículo 123.1.i) de la LRBRLL 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, se puede aprobar definitivamente la propuesta de modificación del Plan General (PG23).

Por eso, y de acuerdo con los artículos 172 y 175 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales; los art. 123.1.i), 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 habida, se eleva al Pleno del Ayuntamiento para que, previo dictamen de la Comisión Informativa, apruebe definitivamente la modificación del PG23, de conformidad con el siguiente:

ACUERDO

1.- Aprobar definitivamente el proyecto, redactado por los técnicos del Departamento de Planeamiento Urbanístico, que se aprobó inicialmente, visto que no se han presentado alegaciones. El proyecto consiste en la modificación puntual del PG23 que tiene por objeto la modificación de las Normas 4.2.1, 4.2.2 y 4.2.4, el objeto del cual se ha enumerado en los antecedentes (HECHOS).

2.- Publicar el presente acuerdo junto con la normativa pertinente en el Boletín Oficial de las Islas Baleares.

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

4.- Comunicar el presente acuerdo a la Oficina de Revisión del PGOU para que el texto refundido incluya en el plano de Ordenación O-18 del PG23 que todo el término municipal figure como zona no apta para comercialización de ETH.

Comunicar también el acuerdo a Información Urbanística y al Departamento de Obras.

5.- 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 el artículo 27.9 del RD 369/2023, de 16 de mayo.”

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 de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente de la publicación. Esto 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/IQAHCvPBVsNGSoSQeoXi0K7nAaTOJBVnAbVTS8nG0vRwIWk?e=0yhu5d>

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 del PG:

Norma 4.2.1 Ordenación urbanística del uso turístico para la Zona de Palma Capital

A los efectos de la ordenación del uso turístico, para el ámbito delimitado en los Planes como Zona “Palma Capital” se establecen las siguientes determinaciones que serán desarrolladas por el POD:

1. La zona de Palma Capital se subdividirá por el POD a efectos de establecer determinaciones detalladas en las siguientes subzonas: subzona Centro Histórico, subzona Litoral de Poniente, subzona Sector Nuevo Levante Fachada Marítima y Subzona resto de áreas urbanas.

2. Se establece como Densidad Turística Total propuesta (incluyendo plazas de alojamiento turístico y plazas de estancia turística en vivienda ETV), la de **6,06 plazas/hectárea** para el periodo programado de 16 años. La propuesta del POD no podrá suponer un crecimiento superior **2.000 plazas de alojamiento turístico**.

La densidad máxima específica de alojamientos en establecimientos turísticos a Palma Capital se establece en **5,27 plazas/hectárea** para un periodo programado de 16 años.

La densidad máxima específica de plazas de estancia turística en vivienda (ETV) en la Zona de Palma Capital se establece en **0,79 plazas/hectárea, que se corresponde con las 2.436 plazas existentes (autorizadas por el órgano competente) en 3.090,58 hectáreas**.

Esta densidad disminuirá de manera gradual conforme se produzcan las bajas de estas plazas ETV. En ningún caso pueden transferirse las plazas ETV dadas de baja a las plazas de alojamiento de establecimientos turísticos.

3. La distribución de la densidad de alojamiento turístico se tiene que realizar por el POD atendiendo los niveles de intensidad de alojamiento turístico ya existentes en cada subzona y en congruencia con los objetivos de revitalización de determinadas subzonas o de pacificación de otras (por exceso de oferta actual).

4. En las subzonas que cuenten con una densidad superior a quince plazas de alojamiento turístico por hectárea (Centro Histórico y Litoral de Poniente) se establecerán limitaciones dirigidas a preservar el uso detallado de vivienda que es el principal en las zonas residenciales de la Zona Palma Capital.

No obstante, se admitirá la implantación o la ampliación de nuevos alojamientos turísticos en edificios catalogados de conformidad con las prescripciones de la Disposición Adicional 10ª de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears. El POD tiene que establecer las condiciones para la efectividad de este destino asegurando que el ejercicio de esta compatibilidad no suponga la pérdida de un número relevante de viviendas existentes.

5. En la subzona Sector Nuevo Levante Fachada Marítima se establecerán limitaciones para evitar la supresión del número de viviendas previstas en el planeamiento en las parcelas con uso principal residencial, así como establecer superficies máximas de edificabilidad con destino a uso de alojamiento turístico en cualquier zona de ordenanza.

Norma 4.2.2 Ordenación urbanística del uso residencial y el turístico para la Zona Turística 7.2 Platja de PalmaCan Pastilla

1. A los efectos de la ordenación del uso residencial, en la Zona Turística 7.2 “Platja PalmaCan Pastilla” la densidad de población se establece para cada una de las Zonas de Ordenación Urbanística que delimita este Plan General en el plano de ordenación estructural. Los parámetros de edificación y uso aplicables son los derivados de este Plan General y su desarrollo en el Plan de Ordenación Detallada.

2. Se establece como máxima Densidad Turística Total de la Zona Turística 7.2 Platja PalmaCan Pastilla, la ratio de **97,52 plazas/hectáreas** incluyendo plazas de alojamientos en establecimientos turísticos y las plazas de estancias turísticas en viviendas (ETV). Se corresponde con un total de 36.446 plazas en alojamientos de establecimientos turísticos y **595 plazas ETV, en 380,04 hectáreas**.

La densidad máxima específica de alojamientos en establecimientos turísticos en la Zona Turística 7.2 Platja de PalmaCan Pastilla se establece en **95,95 plazas/hectárea** que no supera la densidad total habilitada por el planeamiento en el momento de entrada en vigor del PIAT.

La densidad máxima específica de plazas de estancia turística en vivienda (ETV) en la Zona Turística 7.2. Platja PalmaCan Pastilla se establece en **1,57 plazas/hectárea, que se corresponde con las 595 plazas existentes (autorizadas por el órgano competente) en 380,04 hectáreas**.

Esta densidad disminuirá de manera gradual conforme se produzcan las bajas de estas plazas ETV. En ningún caso pueden transferirse las plazas ETV dadas de baja a las plazas de alojamiento en establecimientos turísticos

3. Las determinaciones del POD sobre densidad turística máxima de las diferentes actuaciones de transformación, así como el índice de intensidad (de parcela neta) de alojamiento turístico, se ajustará a los siguientes parámetros:

3.1. La densidad turística máxima a nivel global de plazas turísticas para la Zona Turística 7.2 Platja PalmaCan Pastilla: será de un máximo de 80 plazas/hectárea para las nuevas actuaciones urbanísticas de transformación; sin embargo, en las áreas de reforma interior, se establece un máximo de 90 plazas/hectárea.





3.2. En sectores de suelo urbanizable y actuaciones de transformación del suelo urbano (sea de uso residencial o turístico), el Índice de intensidad (neta) de alojamiento turístico (IIAT) por parcela (número de plazas turísticas en nuevos establecimientos de alojamiento turístico en una parcela): 1 plaza por cada 40 m² de superficie construida. Igualmente se dispondrá de una plaza turística por 60 m² de solar.

3.3. El Índice de intensidad (limpia) de alojamiento turístico (IIAT) por parcela en las actuaciones de reforma interior será como máximo: 1 plaza por cada 40 m² de superficie construida.

3.4. En suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación, el Índice de intensidad (neta) de alojamiento turístico (IIAT) por parcela será el establecido en la zona de ordenanza aplicable que en ningún caso será superior a 1 plaza por cada 40 m² de superficie construida.

4. El POD podrá redistribuir el número de plazas de alojamiento turísticos correspondientes a parcelas no edificadas del suelo urbano y a los ámbitos de las actuaciones de transformación no ejecutadas del planeamiento anterior.

5. La implantación del Centro de Interpretación del Parque Agrario del Pla de Sant Jordi y el Centro de interpretación de la marina y los barrancos podrá localizarse en cualquiera de los terrenos calificados como equipamientos socioculturales por el POD en el ámbito del suelo urbano de Platja de Palma. Sin embargo, el Plan Especial del Parque Agrario podrá establecer una localización específica para los mencionados Centros de Interpretación.

Norma 4.2.4 Delimitación definitiva como zona no apta para las estancias turísticas en viviendas de uso residencial (ETV) del T.M. de Palma.

1. La totalidad del municipio de Palma se determina como zona única no apta a los efectos de comercialización de las estancias turísticas en viviendas de uso residencial.

(Firmado electrónicamente: 2 de junio de 2026)

El secretario general del Pleno

Nicolau Conti Fuster

