

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE PALMA

7766

Departament de Planejament, expedient 1056407H. Aprovació proposta de condicions de l'aplicació de la Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge al terme municipal de Palma

Àrea d'Urbanisme, Habitatge i Projectes Estratègics. Condicions de l'Aplicació de la Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge al terme municipal de Palma

El Ple de l'Ajuntament de Palma, en sessió de 25 de juliol de 2024 ha adoptat l'acord que es transcriu a continuació:

“ANTECEDENTS:

1r. En data 3.10.2023 es publica en el BOIB (núm. 135) el Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, que té per objecte l'adopció de mesures extraordinàries i urgents per augmentar l'oferta d'habitatge assequible en les Illes Balears. Aquest Decret ha estat convalidat pel Parlament en sessió de dia 31 d'octubre de 2023. (BOIB núm. 150 de 4.11.2023)

2n. En data 30.11.2023 s'aprova pel Ple de l'Ajuntament de Palma l'Acord de les condicions de l'aplicació del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge al terme municipal de Palma (BOIB núm. 170 de 16.12.2023).

3er. En data 9.05.2024 es publica en el BOIB (núm. 61) la Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge. Aquesta llei entra en vigor el dia següent al de la seva publicació en el BOIB. La disposició derogatòria única de la Llei 3/2024 deroga el Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge.

4t. La disposició addicional primera de la Llei 3/2024, de 3 de maig modifica cinc disposicions addicionals, de la dissetena a la vint-i-unena, a la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (en endavant LUIB), i n'afegeix una nova disposició addicional, la vint-i-dosena.

5è. La disposició addicional primera apartat 1 de la Llei 3/2024, de 3 de maig, modifica la disposició addicional dissetena de la LUIB que configura una norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges i permet, en termes generals, el canvi d'ús a residencial de locals comercials, oficines, sense ús determinat o qualsevol definició anàloga així reconeguda en el planejament, en aquells immobles situats en edificacions existents al sòl urbà, en els quals estigui permès pel planejament urbanístic l'ús residencial plurifamiliar, quedant exonerades del compliment de l'Índex d'Intensitat Residencial que determina el planejament i de la reserva obligatòria d'aparcament, fins a una densitat màxima d'un habitatge per cada 60 m2 de superfície edificable residencial de la parcel·la permesa pel planejament.

6è. La disposició addicional primera apartat 4 de la Llei 3/2024, de 3 de maig, modifica la disposició addicional vintena de la LUIB que estableix una norma temporal de canvi d'ús i d'aprofitament als terrenys qualificats com a equipaments públics i privats; permet, en termes generals, que a les parcel·les situades a sòl urbà amb una qualificació d'equipament de titularitat pública, sense edificar o que encara no s'hagi destinat a ús d'equipament, o bé que existeixi edificabilitat romanent en cas de disposar d'un equipament en funcionament, a més de l'ús d'equipament, l'ús residencial destinat a habitatge protegit en règim de lloguer o en cessió d'ús (en el cas dels equipaments públics) i d'habitatge de preu limitat (en el cas dels equipaments privats).

7è. La disposició addicional primera apartat 5 de la Llei 3/2024, de 3 de maig, modifica la disposició addicional vint-i-unena de la LUIB que estableix la possibilitat d'incrementar les alçàries màximes permeses pel planejament urbanístic, per a un aprofitament més gran del sòl i harmonitzar el conjunt edificatori; i permet, en termes generals i de manera temporal, als terrenys classificats com a sòl urbà on l'ús residencial plurifamiliar estigui permès, les actuacions encaminades a harmonitzar les alçàries de les edificacions d'un front d'illa o tram de carrer, delimitats per dos vials o espais públics. L'alçària màxima autoritzable podrà superar en un 50 % l'alçària mitjana de les edificacions d'aquest front d'illa o tram de carrer, calculada de forma ponderada a la longitud de façana de la parcel·la i segons un nombre sencer per defecte a partir de les permeses pel planejament, o de les existents en el cas d'edificacions inadequades al planejament per la seva alçària. L'alçària màxima reguladora resultat del creixement en alçària no podrà superar la de l'edifici més alt de l'illa on s'ubica ni tampoc 1,4 vegades l'amplada del vial o espai públic a què dona front. El nombre d'habitatges autoritzable en cada actuació serà el sencer per defecte que resulta de dividir per 60 la superfície construïda d'aquesta.

8è. Atès que les abans esmentades disposicions addicionals de la LUIB són d'eficàcia immediata, de forma que, sense necessitat de modificar el planejament, els beneficiats poden acollir-se a aquestes mesures a través del procediment regulat per a l'obtenció de les pertinents



autoritzacions que, segons el cas, serà la llicència urbanística preceptiva per a l'inici de les obres i llicència de primera ocupació per al final d'obra o a través del règim excepcional de declaració responsable per a l'inici de les obres. Però amb la preceptiva llicència de primera ocupació per al procediment de final d'obra.

9è. Atès que la Llei 3/2024 constitueix per als ajuntaments una norma temporal de naturalesa urbanística que afecta al seu planejament d'aplicació directa en els termes de l'article 61 de la LUIB, es determina, en les abans esmentades normes urbanístiques temporals, que els ajuntaments dins l'àmbit de les seves competències podran acordar la no aplicació d'aquesta disposició, o exceptuar la seva aplicació en determinats àmbits degudament justificats.

10è. Atès que la disposició addicional sisena preveu la compensació en metàl·lic de les actuacions establertes en aquesta Llei que incorrin en un supòsit d'actuació de dotació d'acord amb l'article 29 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i d'acord amb els supòsits d'actuacions de dotació establerts en els apartats 2 i 3 d'aquesta disposició addicional.

Per l'abans exposat, i d'acord amb l'establert en la Llei 3/2024, de 3 de maig; l'Ajuntament de Palma en l'exercici de les seves competències, fet l'anàlisi tècnic d'aquesta norma, es considera que s'han d'incloure les següents:

CONDICIONS D'APLICACIÓ DE LA LLEI 3/2024

1. Aplicació de la disposició addicional dissetena de la LUIB. Norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges.

En atenció al caràcter d'eixos cívics i/o comercials i eixos d'activitats econòmica, perquè es considera necessari garantir la implantació de diversitat d'usos o s'estima convenient la barreja d'activitats amb prevalença de l'ús de locals a les plantes baixes i plantes pisos; es considera oportú establir el següent:

1.1. Condicions d'aplicació de la disposició addicional dissetena de la LUIB.

1.1.1. Canvi d'ús de locals a habitatges en planta baixa.

a. El canvi d'ús de local a ús residencial a les zones d'ordenació amb tipus d'edificació segons alineació d'espai lliure públic o viari (AV), només estarà permès a l'espai edificable delimitat per l'alineació interior i exterior de l'illeta, denominat profunditat edificable. En planta baixa, superada la profunditat edificable, només es permetran dependències annexes a habitatge.

b. El canvi d'ús de locals comercials, oficines, sense ús determinat o definició anàloga a ús residencial d'edificis declarats BIC, bé cultural o inclosos al catàleg municipal de protecció d'edificis i elements d'interès històric, artístic, arquitectònic i paisatgístic, requeriran informe previ favorable de l'administració competent en matèria de patrimoni i en el cas del catàleg municipal informe previ favorable de la Comissió de Centre Històric i Catàleg (CCHC) de l'Ajuntament de Palma, vinculant en aspectes relacionats amb el patrimoni, d'acord amb el paràgraf segon de la D.A. 17a. Aquest informe preceptiu de la CCHC, previ informe tècnic, actualment és d'aplicació conforme a les disposicions del TITOL IX. NORMES PER A LA PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI de les NNUU del PGOU'98.

1.1.2. Canvi d'ús de locals a habitatges en planta pis.

El canvi d'ús de locals a habitatges en planta pis sempre serà possible en aquelles parcel·les per les que el planejament urbanístic estableixi l'ús residencial plurifamiliar com a ús principal.

En aquests casos també s'haurà de complir amb la resta de condicions establertes tant per la Llei 3/2024, com per la resta de normativa que sigui d'aplicació.

1.2. Àmbits exclosos d'aplicació de la disposició addicional dissetena de la LUIB, a fi de garantir la implantació de diversitat d'usos i on s'estima convenient la barreja d'activitats amb prevalença de l'ús de locals a les plantes baixes:

Queden exclosos de l'aplicació de la disposició addicional dissetena de la LUIB, els locals de planta baixa colindants als trams dels carrers grafiats als plànols annexos a aquest acord (ANNEX I - àmbit municipal - i a l'ANNEX II - àmbit de detall -), a on s'ha considerat necessari preservar-los per a mantenir la diversitat d'usos (incloses les zones d'ordenació C "Eixos Cívics" del PGOU'98 vigent).

No obstant l'anterior, en els àmbits exclosos amb anterioritat situats fora del Centre Històric serà possible el canvi d'ús, tot i que el local s'ubiqui en els àmbits d'exclusió establerts en el paràgraf anterior i sempre que es compleixen una de les següents condicions:

- O bé s'acrediti de manera fefaent que l'ús del local objecte de canvi d'ús amb anterioritat a l'entrada en vigor del Decret Llei 6/2023 era de traster, magatzem, garatge, taller o saló de jocs recreatius;
- O bé s'acrediti de manera fefaent que no s'ha exercit activitat en el local objecte del canvi d'ús durant els darrers tres anys anteriors a l'entrada en vigor del Decret Llei 6/2023.

1.3. El nombre d'habitatges autoritzable en virtut d'aquesta disposició addicional és el sencer per defecte que resulta d'aplicar una densitat d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable residencial de la parcel·la permesa pel planejament.

2. Condicions d'aplicació de la disposició addicional divuitena de la LUIB. Norma temporal de modificació de densitat d'habitatges i per facilitar la divisió d'habitatges unifamiliars entre mitgeres.

2.1. No és d'aplicació l'apartat 8 de la disposició addicional divuitena de la LUIB, de manera que l'execució de les obres d'acord amb les llicències atorgades a l'empara d'aquesta disposició, no implica en cap cas l'alteració de la situació urbanística de la construcció o edificació a un règim d'inadequació de l'article 129 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, sense perjudici de la seva situació prèvia a l'actuació.

2.2. El nombre d'habitatges autoritzable en virtut d'aquesta disposició addicional és el sencer per defecte que resulta d'aplicar una densitat d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable residencial de la parcel·la permesa pel planejament.

3. Condicions d'aplicació de la disposició addicional vintena de la LUIB. Norma temporal de canvi d'ús i d'aprofitament als terrenys qualificats com a equipaments públics i privats.

3.1. Terrenys qualificats com a equipament públic.

El canvi d'ús de parcel·les situades a sòl urbà amb una qualificació d'equipament de titularitat pública sense edificar, que encara no s'hagi destinat a l'ús d'equipament, o bé que disposant ja d'un equipament en funcionament existeixi una edificabilitat romanent, a residencial destinat a habitatge protegit en règim de lloguer o en cessió d'ús, es permetrà, prèvia emissió de l'informe favorable i vinculant regulat a l'apartat 6 d'aquest acord, que determini la possibilitat d'aquest canvi d'ús i l'edificabilitat, alçada, i densitat màxima permesa que es pot destinar a l'ús residencial d'habitatge protegit en règim de lloguer o en cessió d'ús i atenent a la compatibilitat amb l'ús dotacional previst.

3.2. Terrenys qualificats com a equipaments privats.

El canvi d'ús de parcel·les situades a sòl urbà amb una qualificació d'equipament privat sense edificar, que encara no s'hagi destinat a l'ús d'equipament, o bé que disposant ja d'un equipament en funcionament existeixi una edificabilitat romanent, a residencial destinat a habitatge de preu limitat, es permetrà, prèvia emissió de l'informe favorable i vinculant regulat a l'apartat 6 d'aquest acord, que determini la possibilitat d'aquest canvi d'ús i l'edificabilitat, alçada i densitat màxima permesa que es pot destinar a l'ús residencial d'habitatge a preu limitat i l'edificabilitat que s'ha d'assignar com a mínim a l'ús d'equipament.

3.3. No és d'aplicació l'apartat 6 de la disposició addicional vintena de la LUIB, de manera que l'execució de les obres d'acord amb les llicències atorgades a l'empara d'aquesta disposició, no implica en cap cas l'alteració de la situació urbanística de la construcció o edificació a un règim d'inadequació de l'article 129 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, sense perjudici de la seva situació prèvia a l'actuació.

3.4. El nombre d'habitatges autoritzable en virtut d'aquesta disposició addicional és el sencer per defecte que resulta d'aplicar una densitat d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable residencial de la parcel·la.

4. Condicions d'aplicació de la disposició addicional vint-i-unena de la LUIB. Actuacions per permetre el creixement en alçada.

4.1. En atenció a raons paisatgístiques, de preservació de la secció vial urbana, de preservació de l'entorn i de raons de qualitat ambiental; es considera oportú exceptuar i/o condicionar l'aplicació del creixement en alçada en els àmbits següents:

4.1.1. Àmbits exclusos de l'aplicació disposició addicional vint-i-unena de la LUIB, per raons d'interès paisatgístic i de preservació de l'entorn, històric, arquitectònic i artístic:

- El conjunt del Centre Històric, declarat Bé d'Interès Cultural per Resolució del Consell Insular de Mallorca de dia 2 de juliol de 1964.
- El conjunt històric del Jonquet, declarat Bé d'Interès Cultural per Resolució del Consell Insular de Mallorca de dia 19 de novembre de 2009.
- Els edificis, entorns o àmbits declarats BIC, bé cultural o inclosos al catàleg municipal de protecció d'edificis i elements d'interès històric, artístic, arquitectònic i paisatgístic, sotmesos a una protecció individualitzada pels valors objectius i singulars dels seus elements.
- Els nuclis tradicionals (Gènova, Son Serra, Son Lluç, La Vileta, Son Rapinya, Son Espanyolet, Es Secar de la Real, Establiments, Son Sardina, El Molinar, Coll d'en Rabassa, Es Pil·larí, s'Aranjassa, Sant Jordi, Sa Casa Blanca i els Hostalets) els àmbits del PERI El Terreno, PEPPA Sta. Catalina, el nucli de la Soledat Sud i el nucli del Molinar.
- La zona d'ordenació d'Habitatges Tradicionals (VT) del Pla de Reconversió integral de la Platja de Palma (PRI), en reconeixement de





l'arquitectura tradicional de s'Arenal de Palma, que configuraren el primer desenvolupament turístic i que pel seu valor tipològic i de revalorització permeten la definició d'una identitat pròpia de la Platja de Palma.

- La primera línia de costa i de la façana marítima de la ciutat, evitant les pantalles arquitectòniques i afavorint que els llocs de paisatge obert no es limiti el camp visual per contemplar les belleses naturals, d'harmonia del paisatge o de perspectiva pròpia d'aquest, conforme a la legislació sectorial de costes i ports, així com per protegir i conservar els valors arquitectònics i paisatgístics de la ciutat històrica.

S'inclou com ANNEX III, i amb caràcter informatiu, el plànol amb les zones afectades excloses pel creixement en alçària (DA 21 LUIB) per a la preservació de l'entorn històric, arquitectònic i artístic.

4.2. L'alçària màxima reguladora resultant del creixement en alçària no podrà superar la de l'edifici més alt del front d'illa o tram de carrer, delimitats per dos vials o espais públics.

4.3. Les actuacions de creixement en alçària d'edificis que confrontin amb edificis declarats BIC, bé cultural o inclosos al catàleg municipal de protecció d'edificis i elements d'interès històric, artístic, arquitectònic i paisatgístic, requeriran informe previ favorable de l'administració competent en matèria de patrimoni i en el cas del catàleg municipal informe previ favorable de la Comissió de Centre Històric i Catàleg (CCHC) de l'Ajuntament de Palma sobre la idoneïtat del creixement en alçària que resulti de l'aplicació d'aquesta Disposició addicional.

4.4. No és d'aplicació l'apartat 5 de la disposició addicional vint-i-unena de la LUIB, de manera que l'execució de les obres d'acord amb les llicències atorgades a l'empara d'aquesta disposició, no implica en cap cas l'alteració de la situació urbanística de la construcció o edificació a un règim d'inadequació de l'article 129 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, sense perjudici de la seva situació prèvia a l'actuació.

5. Condicions d'aplicació de la disposició addicional vint-i-dosena de la LUIB. Norma de canvi d'ús i aprofitament als terrenys amb qualificacions que admetin l'ús d'allotjament turístic.

El nombre d'habitatges autoritzable en virtut d'aquesta disposició addicional és el sencer per defecte que resulta d'aplicar una densitat d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable de la parcel·la.

6. Condició d'aplicació de la disposició addicional sisena de la Llei 3/2024.

La DA 6 de la Llei 3/2024 estableix que quan per les seves característiques específiques una actuació de les previstes en la Llei 3/2024 incorri en un supòsit d'actuació de dotació de les previstes en l'article 23 i concordants de la LUIB, amb caràcter general s'ha de considerar que resulta físicament impossible materialitzar en el seu àmbit les cessions de terrenys destinats a dotacions públiques que, si s'escau, resultessin exigibles, i és sempre factible, per tant, la compensació en metàl·lic a què fa referència l'article 29.5 b) de la LUIB. Així mateix, aquesta DA 6 estableix en els apartats 2 i 3 la quantitat a monetaritzar per als diferents supòsits d'actuacions de dotació.

Als expedients que es tramitin per a dur a terme actuacions que resultin d'aplicació de les disposicions addicionals 20na (canvi d'ús i aprofitament de terrenys qualificats com a equipaments públics i privats), 21na (creixement en alçària) i 22na (canvi d'ús i aprofitament de terrenys amb qualificacions que admetin l'ús d'allotjament turístic) de la LUIB abans esmentades, a la data de la sol·licitud, s'ha d'incloure en l'expedient informe previ municipal vinculant que fixarà les alçades o canvi d'ús, segons el cas, i la quantitat resultant de la monetarització sobre els excessos d'aprofitament que es produeixin i sobre el preu màxim de venda de l'habitatge establert.

En tot allò no inclòs en aquest acord, s'estarà a l'establert a la Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge.

Per l'abans exposat,

S'adopta el següent:

ACORD

1r. Aprovar la proposta de condicions de l'aplicació de la Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge al terme municipal de Palma, transcrita a la part dispositiva d'aquest acord.

2n Publicar aquest acord al BOIB i al punt d'accés electrònic d'aquest Ajuntament.

3r. Indicar l'aplicació directa i immediata d'aquest acord des de l'endemà de publicació d'aquest en el BOIB.

S'ADJUNTEN COM ANNEX:

1. ANNEX I: LIMITACIÓ CANVI D'ÚS DE LOCALS EN PLANTA BAIXA (DA 17 LUIB). Àmbit municipal





2. ANNEX II: LIMITACIÓ CANVI D'ÚS DE LOCALS EN PLANTA BAIXA (DA 17 LUIB). Àmbit de detall
3. ANNEX III: LIMITACIÓ CREIXEMENT EN ALÇARIA (DA 21 LUIB) PER A LA PRESERVACIÓ DE L'ENTORN HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I ARTÍSTIC.

Palma, en la data de la signatura electrònica (29 de juliol de 2024)

El secretari del Ple
Nicolau Conti Fuster



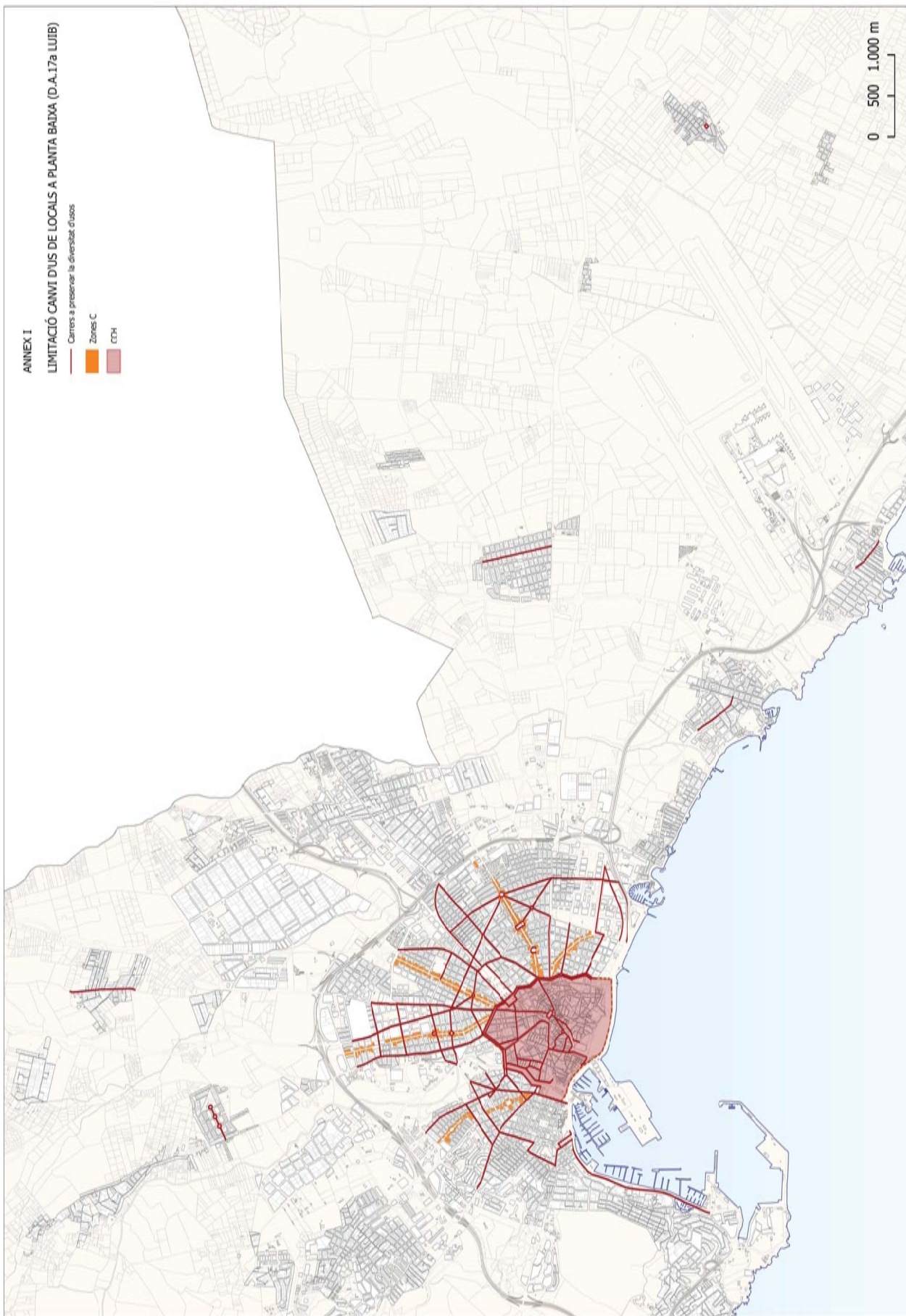
ANNEX I
LIMITACIÓ CANVI D'US DE LOCALS A PLANITA BAIXA (D.A.17a LUIB)

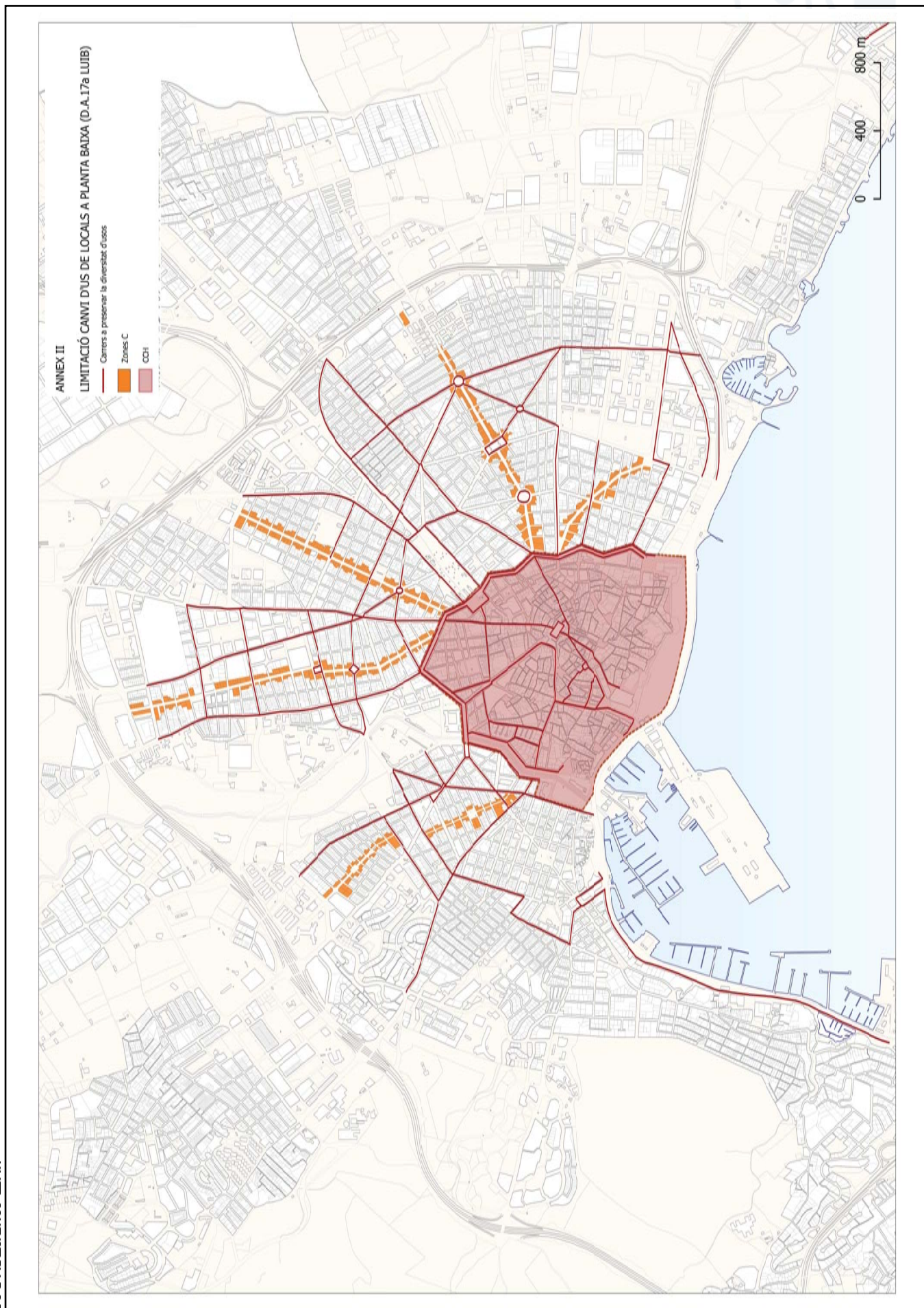
— Carrers a preservar la diversitat d'usos

— Zones C

— CPH

0 500 1.000 m





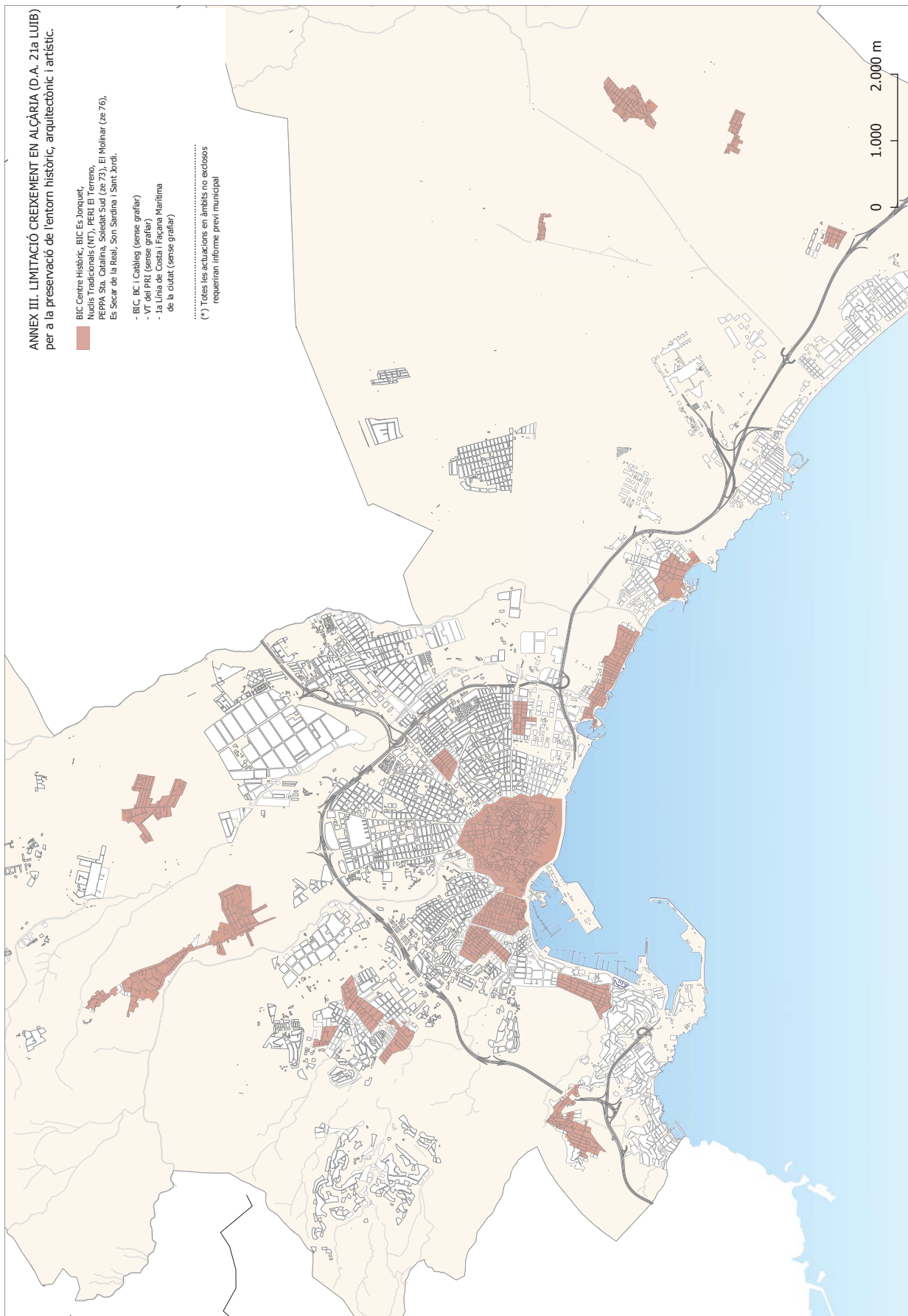


ANNEX III. LIMITACIÓ CREIXEMENT EN ALCÀRTIA (D.A. 21a LUIB)
per a la preservació de l'entorn històric, arquitectònic i artístic.

■ BIC Centre Històric, BIC Es Jonquet,
Nudis Tradicionals (NT), PERI El Terreno,
PEPPA Ssa, Cabalina, Soladat Sud (ze 73), El Molinar (ze 76),
Es Secar de la Real, Son Sardina i Sant Jordi.

- BIC, BC i Catàleg (sense grafilar)
- VT del PRt (sense grafilar)
- La Línia de Costa i Façana Marítima
de la ciutat (sense grafilar)

(*) Totes les actuacions en àmbits no exclosos
requeriran informe previ municipal



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2024/104/1168368>

