



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE PALMA

7766

Departamento de Planeamiento, expediente 1056407H. Aprobación propuesta de condiciones de la aplicación de la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda en el término municipal de Palma

Área de Urbanismo, Vivienda y Proyectos Estratégicos. Condiciones de la aplicación de la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda en el término municipal de Palma.

El Pleno del Ayuntamiento de Palma, en sesión de 25 de julio de 2024 ha adoptado el acuerdo que se transcribe a continuación:

“ANTECEDENTS:

1º. En fecha 3.10.2023 se publica en el BOIB (núm. 135) el Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, que tiene por objeto la adopción de medidas extraordinarias y urgentes para aumentar la oferta de vivienda asequible en las Islas Baleares. Este Decreto ha sido convalidado por el Parlamento en sesión de día 31 de octubre de 2023. (BOIB núm. 150 de 4.11.2023)

2º. En fecha 30.11.2023 se aprueba por el Pleno del Ayuntamiento de Palma el Acuerdo de las condiciones de la aplicación del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda en el término municipal de Palma (BOIB núm. 170 de 16.12.2023).

3º. En fecha 9.05.2024 se publica en el BOIB (núm. 61) la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda. Esta ley entra en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOIB. La disposición derogatoria única de la Ley 3/2024 deroga el Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda.

4º. La disposición adicional primera de la Ley 3/2024, de 3 de mayo modifica cinco disposiciones adicionales, de la decimoséptima a la vigésima primera, en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante LUIB), y añade una nueva disposición adicional, la vigésima segunda.

5º. La disposición adicional primera apartado 1 de la Ley 3/2024, de 3 de mayo, modifica la disposición adicional decimoséptima de la LUIB que configura una norma temporal para facilitar la reconversión de locales existentes en viviendas y permite, en términos generales, el cambio de uso a residencial de locales comerciales, oficinas, sin uso determinado o cualquier definición análoga así reconocida en el planeamiento, en aquellos inmuebles situados en edificaciones existentes en el suelo urbano, en los que esté permitido por el planeamiento urbanístico el uso residencial plurifamiliar, quedando exoneradas del cumplimiento del Índice de Intensidad Residencial que determina el planeamiento y de la reserva obligatoria de aparcamiento, hasta una densidad máxima de una vivienda por cada 60 m2 de superficie edificable residencial de la parcela permitida por el planeamiento.

6º. La disposición adicional primera apartado 4 de la Ley 3/2024, de 3 de mayo, modifica la disposición adicional vigésima de la LUIB que establece una norma temporal de cambio de uso y aprovechamiento en los terrenos calificados como equipamientos públicos y privados; permite, en términos generales, que en las parcelas situadas en suelo urbano con una calificación de equipamiento de titularidad pública, sin edificar o que todavía no se haya destinado a uso de equipamiento, o bien que exista edificabilidad remanente en caso de disponer de un equipamiento en funcionamiento, además del uso de equipamiento, el uso residencial destinado a vivienda protegida en régimen de alquiler o en cesión de uso (en el caso de los equipamientos públicos) y de vivienda de precio limitado (en el caso de equipamientos privados).

7º. La disposición adicional primera apartado 5 de la Ley 3/2024, de 3 de mayo, modifica la disposición adicional vigésima primera de la LUIB que establece la posibilidad de incrementar las alturas máximas permitidas por el planeamiento urbanístico, para un aprovechamiento mayor del suelo y armonizar el conjunto edificatorio; y permite, en términos generales y de forma temporal, en los terrenos clasificados como suelo urbano donde el uso residencial plurifamiliar esté permitido, las actuaciones encaminadas a armonizar las alturas de las edificaciones de un frente de manzana o tramo de calle, delimitados por dos viales o espacios públicos. La altura máxima autorizable podrá superar en un 50% la altura media de las edificaciones de este frente de manzana o tramo de calle, calculada de forma ponderada a la longitud de fachada de la parcela y según un número entero por defecto a partir de las permitidas por el planeamiento, o de las existentes en el caso de edificaciones inadecuadas al planeamiento por su altura. La altura máxima reguladora resultado del crecimiento en altura no podrá superar la del edificio más alto de la manzana donde se ubica ni tampoco 1,4 veces el ancho del vial o espacio público al que da frente. El número de viviendas autorizable en cada actuación será el entero por defecto que resulta de dividir por 60 la superficie construida de ésta.

8º. Dado que las antes citadas disposiciones adicionales de la LUIB son de eficacia inmediata, de forma que, sin necesidad de modificar el





planeamiento, los beneficiados pueden acogerse a estas medidas a través del procedimiento regulado para la obtención de las pertinentes autorizaciones que, según el caso, será la preceptiva licencia urbanística para el inicio de las obras y licencia de primera ocupación para el final de obra o a través del régimen excepcional de declaración responsable para el inicio de las obras. Pero con la preceptiva licencia de primera ocupación para el procedimiento de fin de obra.

9º. Dado que la Ley 3/2024 constituye para los ayuntamientos una norma temporal de naturaleza urbanística que afecta a su planeamiento de aplicación directa en los términos del artículo 61 de la LUIB, se determina, en las antes citadas normas urbanísticas temporales, que los ayuntamientos en el ámbito de sus competencias podrán acordar la no aplicación de esta disposición, o exceptuar su aplicación en determinados ámbitos debidamente justificados.

10º. Dado que la disposición adicional sexta prevé la compensación en metálico de las actuaciones establecidas en esta Ley que incurran en un supuesto de actuación de dotación de acuerdo con el artículo 29 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, urbanismo de las Illes Balears, y de acuerdo con los supuestos de actuaciones de dotación establecidos en los apartados 2 y 3 de esta disposición adicional.

Por lo antes expuesto, y de acuerdo con lo establecido en la Ley 3/2024, de 3 de mayo; el Ayuntamiento de Palma en el ejercicio de sus competencias, realizado el análisis técnico de esta norma, se considera que deben incluirse las siguientes:

CONDICIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY 3/2024

1. Aplicación de la disposición adicional decimoséptima de la LUIB. Norma temporal para facilitar la reconversión de locales existentes en viviendas.

En atención al carácter de ejes cívicos y/o comerciales y ejes de actividades económica, por considerarse necesario garantizar la implantación de diversidad de usos o se estima conveniente la mezcla de actividades con prevalencia del uso de locales en las plantas bajas y plantas pisos; se considera oportuno establecer lo siguiente:

1.1. Condiciones de aplicación de la disposición adicional decimoséptima de la LUIB

1.1.1. Cambio de uso de locales a vivienda en planta baja.

a. El cambio de uso de local a uso residencial en las zonas de ordenación con tipos de edificación según alineación de espacio libre público o viario (AV), sólo estará permitido en el espacio edificable delimitado por la alineación interior y exterior de la manzana, denominado profundidad edificable. En planta baja, superada la profundidad edificable, sólo se permitirán dependencias anexas a vivienda.

b. El cambio de uso de locales comerciales, oficinas, sin uso determinado o definición análoga a uso residencial de edificios declarados BIC, bien cultural o incluidos en el catálogo municipal de protección de edificios y elementos de interés histórico, artístico, arquitectónico y paisajístico, requerirán informe previo favorable de la administración competente en materia de patrimonio y en el caso del catálogo municipal informe previo favorable de la Comisión de Centro Histórico y Catálogo (CCHC) del Ayuntamiento de Palma, vinculando en aspectos relacionados con el patrimonio, de acuerdo con el párrafo segundo de la D.A. 17a. Este informe preceptivo de la CCHC, previo informe técnico, actualmente es de aplicación conforme a las disposiciones del TÍTULO IX. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO de las NNUU del PGOU'98.

1.1.2. Cambio de uso de locales a viviendas en planta piso.

El cambio de uso de locales a viviendas en planta piso siempre será posible en aquellas parcelas por las que el planeamiento urbanístico establezca el uso residencial plurifamiliar como uso principal.

En estos casos también deberá cumplirse con el resto de condiciones establecidas tanto por la Ley 3/2024, como por el resto de normativa que sea de aplicación.

1.2. Ámbitos excluidos de aplicación de la disposición adicional decimoséptima de la LUIB, a fin de garantizar la implantación de diversidad de usos y donde se estima conveniente la mezcla de actividades con prevalencia del uso de locales en las plantas bajas:

Quedan excluidos de la aplicación de la disposición adicional decimoséptima de la LUIB, los locales de planta baja colindantes a los tramos de las calles grafiadas en los planos anexos a este acuerdo (ANEXO I - ámbito municipal - y en el ANEXO II - ámbito de detalle-), donde se ha considerado necesario preservarlos para mantener la diversidad de usos (incluidas las zonas de ordenación C "Ejes Cívicos" del PGOU'98 vigente).

No obstante lo anterior, en los ámbitos excluidos con anterioridad situados fuera del Centro Histórico será posible el cambio de uso, aunque el local se ubique en los ámbitos de exclusión establecidos en el párrafo anterior y siempre que se cumplan una de las siguientes condiciones:





- a. O bien se acredite de forma fehaciente que el uso del local objeto de cambio de uso con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto Ley 6/2023 era de trastero, almacén, garaje, taller o salón de juegos recreativos ;
- b. O bien se acredite de forma fehaciente que no se ha ejercido actividad en el local objeto del cambio de uso durante los últimos tres años anteriores a la entrada en vigor del Decreto Ley 6/2023.

3. El número de viviendas autorizable en virtud de esta disposición adicional es el entero por defecto que resulta de aplicar una densidad de una vivienda por cada 60 m2 de superficie edificable residencial de la parcela permitida por el planeamiento.

2. Condiciones de aplicación de la disposición adicional decimotava de la LUIB. Norma temporal de modificación de densidad de viviendas y para facilitar la división de viviendas unifamiliares entre medianeras.

2.1. No es de aplicación el apartado 8 de la disposición adicional decimotava de la LUIB, por lo que la ejecución de las obras de acuerdo con las licencias otorgadas al amparo de esta disposición, no implica en ningún caso el alteración de la situación urbanística de la construcción o edificación a un régimen de inadecuación del artículo 129 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, sin perjuicio de su situación previa al actuación.

2.2. El número de viviendas autorizable en virtud de esta disposición adicional es el entero por defecto que resulta de aplicar una densidad de una vivienda por cada 60 m2 de superficie edificable residencial de la parcela permitida por el planeamiento.

3. Condiciones de aplicación de la disposición adicional vigésima de la LUIB. Norma temporal de cambio de uso y aprovechamiento en los terrenos calificados como equipamientos públicos y privados.

3.1. Terrenos calificados como equipamiento público .

El cambio de uso de parcelas situadas en suelo urbano con una calificación de equipamiento de titularidad pública sin edificar, que todavía no se haya destinado al uso de equipamiento, o bien que disponiendo ya de un equipamiento en funcionamiento exista una edificabilidad remanente, en residencial destinada a vivienda protegida en régimen de alquiler o en cesión de uso, se permitirá, previa emisión del informe favorable y vinculante regulado en el apartado 6 de este acuerdo, que determine la posibilidad de este cambio de uso y la edificabilidad, altura, y densidad máxima permitida que puede destinarse al uso residencial de vivienda protegida en régimen de alquiler o en cesión de uso y atendiendo a la compatibilidad con el uso dotacional previsto.

3.2. Terrenos calificados como equipamientos privados.

El cambio de uso de parcelas situadas en suelo urbano con una calificación de equipamiento privado sin edificar, que todavía no se haya destinado al uso de equipamiento, o bien disponiendo ya de un equipamiento en funcionamiento exista una edificabilidad remanente, a residencial destinada a vivienda de precio limitado, se permitirá, previa emisión del informe favorable y vinculante regulado en el apartado 6 de este acuerdo, que determine la posibilidad de este cambio de uso y la edificabilidad, altura y densidad máxima permitida que se puede destinar al uso residencial de vivienda a precio limitado y la edificabilidad que debe asignarse como mínimo al uso de equipamiento.

3.3. No es de aplicación el apartado 6 de la disposición adicional vigésima de la LUIB, por lo que la ejecución de las obras de acuerdo con las licencias otorgadas al amparo de esta disposición, no implica en ningún caso el alteración de la situación urbanística de la construcción o edificación a un régimen de inadecuación del artículo 129 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, sin perjuicio de su situación previa al actuación.

3.4. El número de viviendas autorizable en virtud de esta disposición adicional es el entero por defecto que resulta de aplicar una densidad de una vivienda por cada 60 m2 de superficie edificable residencial de la parcela.

4. Condiciones de aplicación de la disposición adicional vigésima primera de la LUIB. Actuaciones para permitir el crecimiento en altura.

4.1. En atención a razones paisajísticas, de preservación de la sección vial urbana, de preservación del entorno y de razones de calidad ambiental; se considera oportuno exceptuar y/o condicionar la aplicación del crecimiento en altura en los siguientes ámbitos:

4.1.1. Ámbitos excluidos de la aplicación disposición adicional vigésima primera de la LUIB, por razones de interés paisajístico y de preservación del entorno, histórico, arquitectónico y artístico:

- El conjunto del Centro Histórico, declarado Bien de Interés Cultural por Resolución del Consejo Insular de Mallorca de día 2 de julio de 1964.
- El conjunto histórico del Jonquet, declarado Bien de Interés Cultural por Resolución del Consejo Insular de Mallorca de día 19 de noviembre de 2009.
- Los edificios, entornos o ámbitos declarados BIC, bien cultural o incluidos en el catálogo municipal de protección de edificios y





elementos de interés histórico, artístico, arquitectónico y paisajístico, sometidos a una protección individualizada por los valores objetivos y singulares de sus elementos.

- Los núcleos tradicionales (Génova, Son Serra, Son Llull, Vileta, Son Rapinya, Son Espanyolet, Secar de la Real, Establecimientos, Son Sardina, El Molinar, Coll d'en Rabassa, Es Pil·larí, S'Aranjassa, Sant Jordi, Sa Casa Blanca y Els Hostalets) los ámbitos del PERI El Terreno, PEPPA Sta. Catalina, el núcleo de la Soledat Sud y el núcleo del Molinar.
- La zona de ordenación de Viviendas Tradicionales (VT) del Plan de Reconversión integral de la Playa de Palma (PRI), en reconocimiento de la arquitectura tradicional del Arenal de Palma, que configuraron el primer desarrollo turístico y que su valor tipológico y de revalorización permiten la definición de una identidad propia de la Playa de Palma.
- La primera línea de costa y de la fachada marítima de la ciudad, evitando las pantallas arquitectónicas y favoreciendo que los lugares de paisaje abierto no se limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, de armonía del paisaje o de perspectiva propia de éste, conforme a la legislación sectorial de costas y puertos, así como para proteger y conservar los valores arquitectónicos y paisajísticos de la ciudad histórica.

Se incluye como ANEXO III, y con carácter informativo, el plano con las zonas afectadas excluidas por el crecimiento en altura (DA 21 LUIB) para la preservación del entorno histórico, arquitectónico y artístico.

4.2. La altura máxima reguladora resultante del crecimiento en estatura no podrá superar la del edificio más alto del frente de manzana o tramo de calle, delimitados por dos viales o espacios públicos.

4.3. Las actuaciones de crecimiento en altura de edificios que confronten con edificios declarados BIC, bien cultural o incluidos en el catálogo municipal de protección de edificios y elementos de interés histórico, artístico, arquitectónico y paisajístico, requerirán informe previo favorable de la administración competente en materia de patrimonio y en el caso del catálogo municipal informe previo favorable de la Comisión de Centro Histórico y Catálogo (CCHC) del Ayuntamiento de Palma sobre la idoneidad del crecimiento en altura que resulte de la aplicación de esta Disposición adicional.

4.4. No es de aplicación el apartado 5 de la disposición adicional vigésima primera de la LUIB, por lo que la ejecución de las obras de acuerdo con las licencias otorgadas al amparo de esta disposición, no implica en ningún caso la alteración de la situación urbanística de la construcción o edificación a un régimen de inadecuación del artículo 129 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, sin perjuicio de su situación previa a la actuación.

5. Condiciones de aplicación de la disposición adicional vigésima segunda de la LUIB. Norma de cambio de uso y aprovechamiento en los terrenos con calificaciones que admitan el uso de alojamiento turístico.

El número de viviendas autorizable en virtud de esta disposición adicional es el entero por defecto que resulta de aplicar una densidad de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable de la parcela.

6. Condición de aplicación de la disposición adicional sexta de la Ley 3/2024

La DA 6 de la Ley 3/2024 establece que cuando por sus características específicas una actuación de las previstas en la Ley 3/2024 incurra en un supuesto de actuación de dotación de las previstas en el artículo 23 y concordantes de la LUIB, con carácter general debe considerarse que resulta físicamente imposible materializar en su ámbito las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas que, en su caso, resultaran exigibles, y es siempre factible, por tanto, la compensación en metálico al que hace referencia el artículo 29.5 b) de la LUIB. Asimismo, esta DA 6 establece en los apartados 2 y 3 la cantidad a monetarizar para los distintos supuestos de actuaciones de dotación.

En los expedientes que se tramiten para llevar a cabo actuaciones que resulten de aplicación de las disposiciones adicionales 20ª (cambio de uso y aprovechamiento de terrenos calificados como equipamientos públicos y privados), 21ª (crecimiento en altura) y 22ª (cambio de uso y aprovechamiento de terrenos con calificaciones que admitan el uso de alojamiento turístico) de la LUIB antes mencionadas, a la fecha de la solicitud, debe incluirse en el expediente informe previo municipal vinculante que fijará las alturas o cambio de uso, según el caso, y la cantidad resultante de la monetarización sobre los excesos de aprovechamiento que se produzcan y sobre el precio máximo de venta de la vivienda establecida.

En todo lo no incluido en este acuerdo, se estará a lo establecido en la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda.

Por lo antes expuesto,

Se adopta es siguiente,

ACUERDO

1ª. Aprobar la propuesta de condiciones de la aplicación de la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda en el



término municipal de Palma, transcrita en la parte dispositiva de este acuerdo.

2º Publicar este acuerdo en el BOIB y en el punto de acceso electrónico de este Ayuntamiento.

3º. Indicar la aplicación directa e inmediata de este acuerdo desde el día siguiente de su publicación en el BOIB.

SE ADJUNTAN COMO ANEXO:

1. ANEXO I: LIMITACIÓN CAMBIO DE USO DE LOCALES EN PLANTA BAJA (DA 17 LUIB). Ámbito municipal
2. ANEXO II: LIMITACIÓN CAMBIO DE USO DE LOCALES EN PLANTA BAJA (DA 17 LUIB). Ámbito de detalle
3. ANEXO III: LIMITACIÓN CRECIMIENTO EN ALTURA (DA 21 LUIB) PARA LA PRESERVACIÓN DEL ENTORNO HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y ARTÍSTICO.

Palma, en la fecha de la firma electrónica (*29 de julio de 2024*)

El secretario del Pleno

Nicolau Conti Fuster



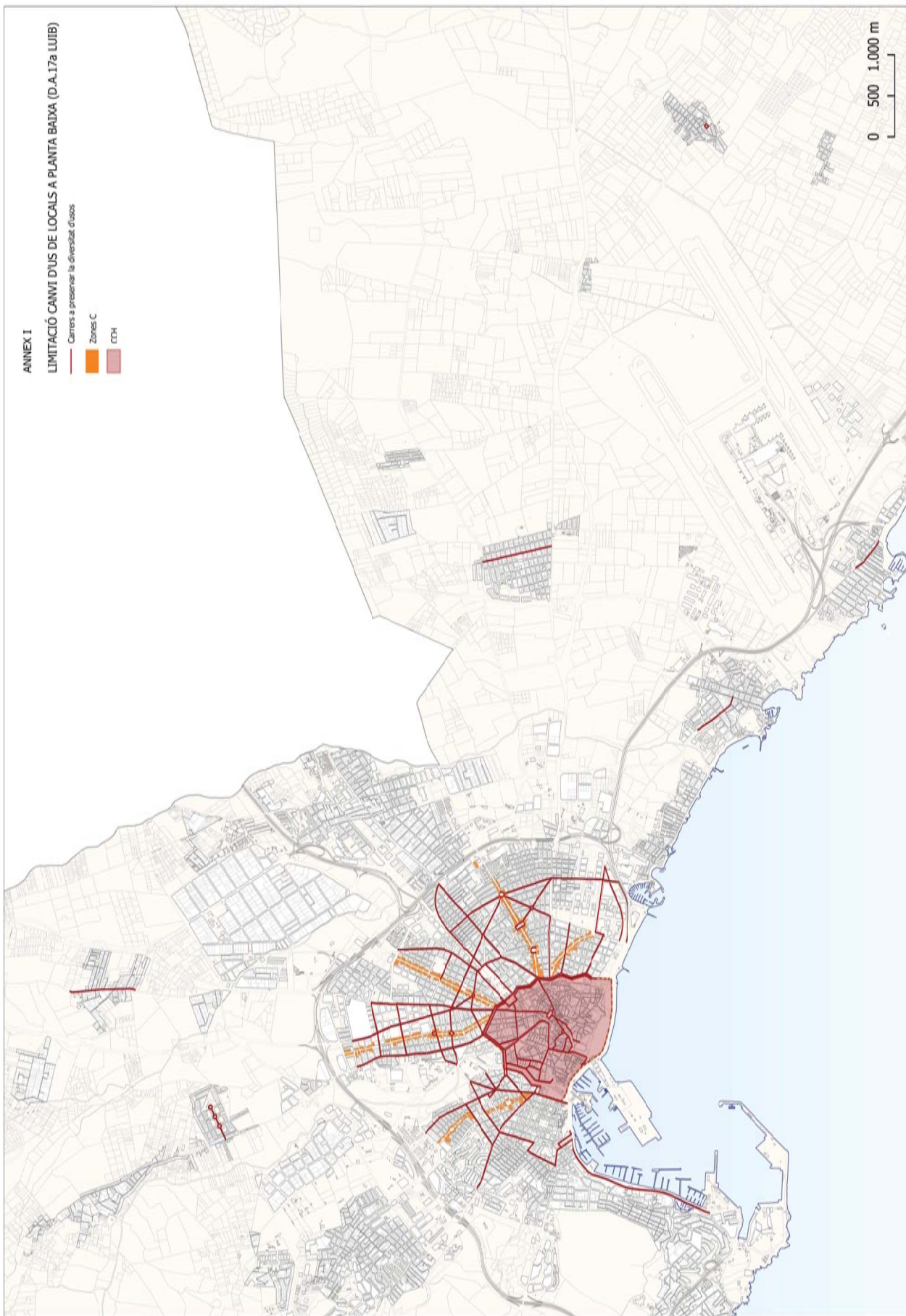


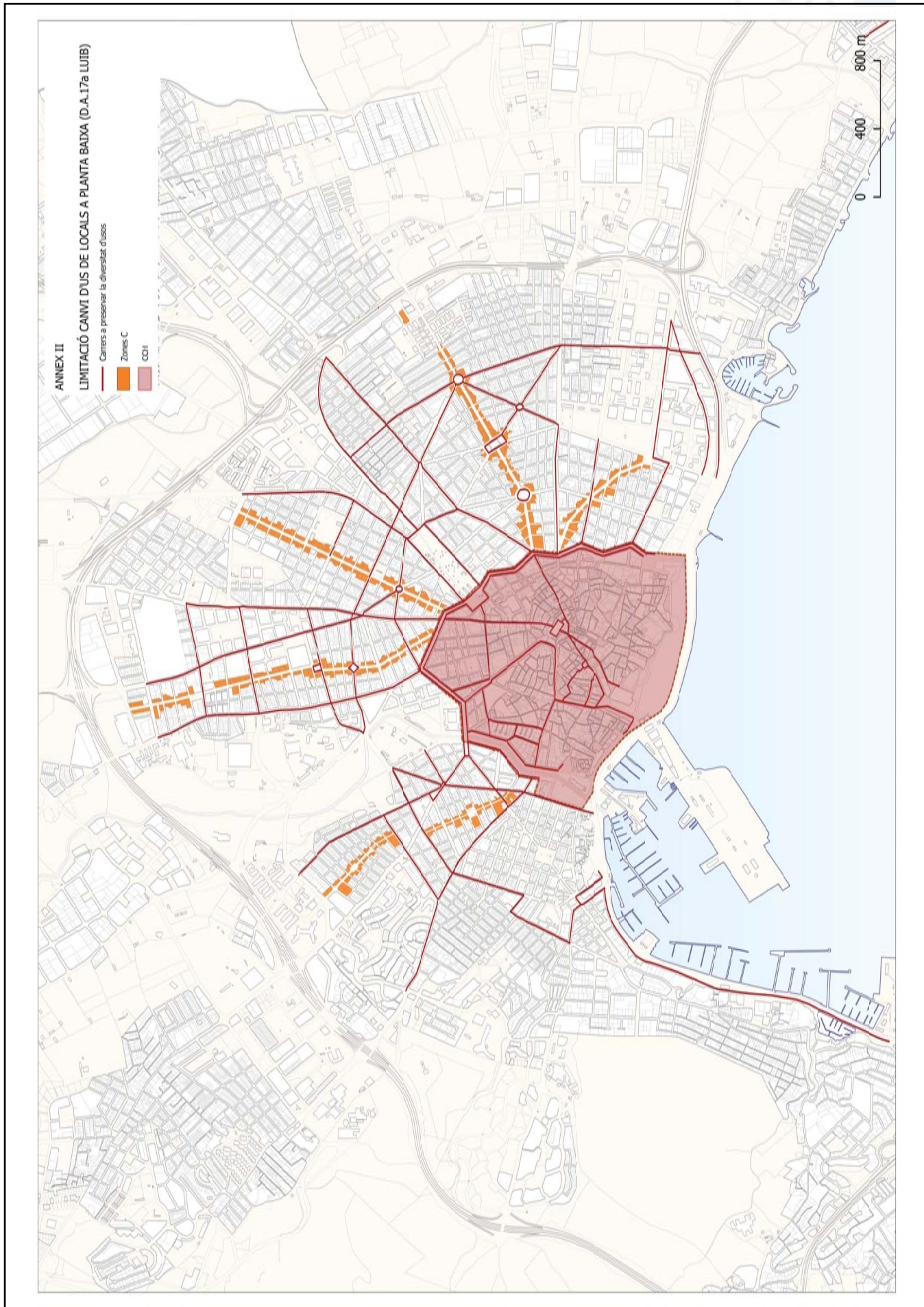
ANNEX I
LIMITACIÓ CANVI D'US DE LOCALS A PLANITA BAIXA (D.A.17a LUIB)

— Carrers a preservar la diversitat d'usos

— Zones C

— CPH





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, Solèdat Sud (ze 73), El Molinar (ze 76),
Es Secar de la Real, Son Sardina i Sant Jordi.

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

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

