

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE PALMA

2884

Departament de Gestió Urbanística. Expedient PRE 2025/02 (segex 1304139E). Desestimar les al·legacions presentades i aprovar definitivament el projecte d'estatuts i bases d'actuació de la junta de compensació del SUB 69/01 Son Güells

PRE25020126 ANU-cat

ÀREA D'URBANISME, HABITATGE I PROJECTES ESTRATÈGICS

GERÈNCIA D'URBANISME

DEPARTAMENT DE GESTIÓ URBANÍSTICA

SERVEI JURÍDICOADMINISTRATIU DE GESTIÓ URBANÍSTICA

La Junta de Govern de Palma, en sessió que tingué lloc en data 11 de març de 2026, adoptà el següent acord:

" Antecedents

1.- La Junta de Govern Local, en sessió de dia 19/11/2025, va aprovar inicialment els Estatuts i les Bases d'Actuació de la "Junta de Compensació del SUB/69-01 de Son Güells", per a l'execució del SUB 69-01 SON GÜELLS del vigent PG/2023, documents presentats per propietaris de finques que representaven una superfície de més del 60% dels terrenys afectats per l'àmbit, tot això amb base en els informes del Servei Jurídic Administratiu de Gestió Urbanística de 08/10/2025 i del Servei de Valoracions i Projectes de 23/10/2025.

Els propietaris promotors van manifestar la seva voluntat d'acollir-se a la Llei 4/2025, de 18 de juliol, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl mitjançant projectes residencials estratègics a les Illes Balears, per la qual cosa ha d'estar-se a l'indicat en la mateixa en tot allò que sigui aplicable al present procediment.

2.- En aplicació del que es disposa en l'article 83.4 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), aquest acord es va publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) núm. 164, de 13/12/2025. El contingut íntegre de l'acord, juntament amb els estatuts i les bases d'actuació aprovats, també es va publicar en el punt d'accés electrònic de l'Ajuntament de Palma.

Per altra banda, i en compliment del també disposat en l'article citat, es va concedir tràmit d'audiència a la resta de persones propietàries de l'àmbit SUB 69-01 SON GÜELLS perquè, en el termini de deu dies hàbils, formulessin al·legacions i aportessin quants documents i justificacions consideressin oportuns.

Tots els propietaris de l'àmbit han estat notificats en els termes indicats en els articles 40 i següents de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LPACAP).

3.- Dins dels períodes indicats en l'apartat anterior s'han rebut les següents al·legacions contra l'acord de Junta de Govern de 19/11/2025:

- Xavier Lozano Guillot, en representació de Criteris Caixa, SAU (RGE núm. 168972, de 23/12/2025)
- Eugenia Mir Barceló, en representació de Joaquín i Julio Morell Cuesta (RGE núm. 169066, de 23/12/2025)
- Eugenia Mir Barceló, en representació de Josep Marc Rojals Rovira (RGE núm. 170311, de 29/12/2025)

4.- En data 16/01/2026 es van notificar les al·legacions anteriors als promotors del present procediment, atorgant-los un termini de 10 dies hàbils perquè, de considerar-ho necessari, manifestessin el que estimessin oportú.

En data 21/01/2026 aquests interessats van presentar escrit donant resposta a les al·legacions rebudes, així com incorporant una al·legació pròpia.

5.- En data 28/01/2026 (RGE núm. 12275/2026) el senyor Miguel Reus Méndez presenta els escrits d'al·legacions de Bartolomé Uribe Batle, María Esperanza Llinás Bosch i Julián Uribe Llinás; María Magdalena Vives Vila; Cristina Chicano Montiel i María Dolores Gutiérrez Gómez; Olga Mireia Cruz Cobo i María Dolores Cobo Cruz; Manuel Falagan Martínez i Rosa Otilia González Alonso; José Ramón Fernández González-Nicolás i María Angeles Gómez Gallego; Juan Manuel Garcés García i Francisca Valera Plovins.

6.- En data 19/02/2026 (RGE núm. 23708/2026) té entrada un escrit d'al·legacions presentat per Margarita Asunción Roig Suñer, Maria Assumpció Capellà Roig, Margalida Capellà Roig, Martí Capellà Roig i Josep Ramon Cerdà Mas.



7.- El dia 25/02/2026 el Sr. Carlos Bibiloni Ginard, en la representació que ostenta a l'expedient, presenta nova versió del projecte d'Estatuts i Bases d'Actuació de la "Junta de Compensació del SUB/69-01 de Son Güells", als quals es fan diverses modificacions respecte al document aprovat inicialment.

S'ha comprovat que les modificacions introduïdes no tenen el caràcter de modificacions substancials, per la qual cosa no és necessari obrir un nou termini d'informació pública i d'audiència.

8.- El dia 23/02/2026 s'emet informe per part del Servei de Valoracions i Projectes en relació a les al·legacions tècniques presentades, proposant-ne la seva desestimació.

El dia 27/02/2026 el Servei Jurídic Administratiu de Gestió Urbanística emet informe en relació amb les al·legacions jurídiques presentades, proposant-ne igualment la seva desestimació.

Ambdós informes s'adjunten al present acord, del qual en formen part íntegra.

9.- Posteriorment a l'emissió de l'informe del Servei Jurídic Administratiu de Gestió Urbanística ha tingut entrada en la safata de registre de Gestió Urbanística un altre escrit d'Eugenia Mir Barceló, en representació de Josep Marc Rojals Rovira (RGE núm. 27475, de 26/02/2026), en el qual sol·licita l'exclusió de la seva parcel·la del SUB 69-01 Son Güells, en tenir aquests terrenys la condició de solar per formar part dels patis posteriors de les finques urbanes edificades i situades al carrer Sant Gabriel.

Aquesta al·legació seria extemporània. En tot cas es realitzaria contra la delimitació de l'àmbit d'actuació, del qual sol·licita quedar exclòs, qüestió que és totalment aliena al present procediment d'aprovació d'estatuts i bases d'actuació, per la qual cosa s'hauria de desestimar.

No obstant això, i donades les facultats d'ordenació que té el promotor de l'àmbit dins de la formulació del projecte residencial estratègic (art. 6.I de la Llei 4/2025), se li donarà trasllat d'aquest escrit als efectes oportuns que es puguin derivar.

10.- Les persones promotores del present procediment han obtingut l'informe favorable a l'estudi preliminar sobre aquest àmbit, establert a l'article 16.1.b) de la Llei 4/2025, de 18 de juliol, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl mitjançant projectes residencials estratègics a les Illes Balears. Per tant, es podrà procedir a la constitució de la junta de compensació en els termes indicats en l'article 168 RLUIBM.

Se'ls recorda que la constitució de la junta de compensació s'ha de fer en el termini de 6 mesos comptadors des de la notificació de l'obtenció de l'informe favorable a l'estudi preliminar. La inactivitat dels interessats en el procediment de constitució de la junta de compensació permetrà la terminació del procediment en els termes establerts a la Llei 39/2015.

Fonaments de dret

Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana –TRLRUR– (especialment l'article 10).

Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears –LUIB– (especialment l'article 83).

Llei 4/2025, de 18 de juliol, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl mitjançant projectes residencials estratègics a les Illes Balears (especialment l'article 16).

Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca –RLUIBM– (especialment els articles 151 a 156 i 165 a 174, amb referència singular als articles 152, 173 i 174).

Els informes per resoldre aquest expedient s'han emès en la forma que estableixen els articles 172 i 175 del Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les Entitats Locals.

Per tot això, atès el que disposen els articles 127.1.d) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local i l'article 18 del Reglament orgànic del govern i de l'administració de l'Ajuntament de Palma, i en virtut dels Decrets de batlia núm. 11129, de 17/09/2024 (BOIB núm. 125 de 24/09/2024), l'acord de la Junta de Govern, de 05/07/2023 (BOIB núm. 95 de 11/07/2025) i les titularitats assignades per Decret de batlia núm. 10678, de 10/09/2024 (BOIB núm. 125 de 24/09/2024); o, si s'escau, els acords i les resolucions que els modifiquin a partir de la seva vigència, el TAG cap de Secció que subscriu proposa a la Junta de Govern Local l'adopció del següent:

ACORD

1r.- **Desestimar les al·legacions** presentades pels següents propietaris del SUB 69-01 Son Güells contra l'acord de la Junta de Govern Local de dia 19/11/2025, que aprova inicialment els Estatuts i les Bases d'Actuació de la "Junta de Compensació del SUB/69-01 de Son Güells", pels motius indicats en l'informe del Servei de Valoracions i Projectes de 23/02/2026 i en l'informe del Servei Jurídic Administratiu de Gestió



Urbanística de 27/02/2026, els quals s'adjunten com a annexes al present acord:

- Xavier Lozano Guillot, en representació de Criteris Caixa, SAU (RGE núm. 168972, de 23/12/2025)
- Eugenia Mir Barceló, en representació de Joaquín i Julio Morell Cuesta (RGE núm. 169066, de 23/12/2025)
- Eugenia Mir Barceló, en representació de Josep Marc Rojals Rovira (RGE núm. 170311, de 29/12/2025)
- Carlos Bibiloni Ginard, en representació de la Junta de Compensación de Son Güells SUNP 69-01 (RGE núm. 8076/2026, de 21/01/2026)
- Bartolomé Uribe Batle, María Esperanza Llinás Bosch i Julián Uribe Llinás; María Magdalena Vives Vila; Cristina Chicano Montiel i María Dolores Gutiérrez Gómez; Olga Mireia Cruz Cobo i María Dolores Cobo Cruz; Manuel Falagan Martínez i Rosa Otilia González Alonso; José Ramón Fernández González-Nicolás i María Angeles Gómez Gallego; Juan Manuel Garcés García i Francisca Valera Plovins, presentades pel Sr. Miguel Reus Méndez (RGE núm. 12275/2026 de 28/01/2026).
- Margarita Asunción Roig Suñer, Maria Assumpció Capellà Roig, Margalida Capellà Roig, Martí Capellà Roig y Josep Ramon Cerdà Mas (RGE núm. 23708/2026, de 19/02/2026).
- Eugenia Mir Barceló, en representació de Josep Marc Rojals Rovira (RGE núm. 27475, de 26/02/2026)

2n.- **Aprovar definitivament** el Projecte d'Estatuts i Bases d'Actuació de la "Junta de Compensación del SUB/69-01 de Son Güells", en la versió actualitzada presentada el 25/02/2026 pel Sr. Carlos Bibiloni Ginard, en representació de la Junta de Compensación de Son Güells SUB 69-01.

Els Estatuts i les Bases d'Actuació esmentats s'adjunten com a Annexos d'aquest acord, del qual en formen part íntegra.

3r.- **Publicar el present acord** en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, segons l'establert en els articles 83.4 LUIB i 168.1 RLUIBM. Així mateix s'haurà de publicar en la direcció o en el punt d'accés electrònic corresponent, on s'inserirà juntament amb el contingut íntegre dels Estatuts i les Bases d'Actuació aprovats definitivament.

4t.- **Notificar el present acord** als propietaris inclosos dins l'àmbit per a que, en el termini d'un mes des de la recepció d'aquesta notificació, manifestin la seva voluntat d'incorporar-se a la Junta de Compensació, amb l'avertència que, en cas que no ho fessin, les seves finques podran ser objecte de reparcel·lació, sense expropiació prèvia, en aplicació de l'article 5.3 de la Llei 4/2025, i sense perjudici que les bases d'actuació indiquin d'altres supòsits (expropiació o reparcel·lació) pel cas que no fos d'aplicació dita Llei 4/2025.

La incorporació a la Junta de Compensació s'ha de fer d'acord amb l'establert en els articles 127 i 153 RLUIBM.

5è.- **Donar trasllat d'aquest acord** a Informació Urbanística i a la Secció de tramitació de projectes d'urbanització, pel seu coneixement."

Contra aquesta resolució, que posa fi a la via administrativa, podeu interposar, amb caràcter potestatiu, RECURS DE REPOSICIO davant el mateix òrgan que la va dictar, d'acord amb el que disposa l'art. 123 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques. El termini per a interposar-lo és d'UN MES a comptar des del dia següent d'aquesta publicació, no podent, en aquest cas, interposar recurs contenciós-administratiu fins que s'hagi resolt el de reposició.

El RECURS DE REPOSICIO potestatiu s'haurà de presentar en el Registre General d'aquest Ajuntament o en les dependències a les quals fa esment l'art. 16.4, de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, abans esmentada, i s'entendrà desestimat quan no s'hagi resolt i notificat la resolució, en el termini d'UN MES, a comptar a partir del dia següent a la seva interposició, quedant en aquest cas expedida la via contenciosa administrativa.

De no utilitzar el recurs potestatiu de reposició, es pot interposar directament RECURS CONTENCIOS ADMINISTRATIU, de conformitat a l'establert a l'article abans esmentat i als arts. 45 i següents de la Llei 29/98, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, davant el Jutjat Contenciós Administratiu, de conformitat amb l'art. 8 de la Llei orgànica 19/2003, de 23 de desembre, que reforma la Llei orgànica 6/1985, d'1 de juliol, en el termini de DOS MESOS, a comptar des del dia següent d'aquesta publicació. Tot això, sense perjudici de qualsevol altre recurs o acció que estimeu pertinent.

En compliment de l'article 83 de la Llei 12/2017 de 29 de desembre d'Urbanisme de les Illes Balears; l'article 122 del Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, LUIB; el 70.2 de la Llei 7/85, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, modificada per la Llei 11/99, de 21 d'abril, es publica, juntament amb la documentació tècnica aprovada que podeu consultar en la Secció de Informació Urbanística de l'Àrea d' Urbanisme, Habitatge i Projectes Estratègics (Av. Gabriel Alomar, núm 18, bxos, Edifici Municipal de lasAVINGudes) i/o en la seu electrònica municipal a l'adreça

https://urbanisme.palmademallorca.es/IMI/URBANISME/PRD/Planejament_urbanistic_pdf/Images%20Arxiu/GCI-Compensacions/GCI-202500030000/GCI-20250003_PORTADA.pdf

perquè se'n prengui general coneixement i als efectes pertinents.



Si es tracta de subjecte obligat a relacionar-se a través de mitjans electrònics amb les administracions públiques –segons l'article 14.2 de la Llei 39/15- heu de presentar els vostres escrits, obligatòriament, a la seu electrònica de la web de l'Ajuntament de Palma, amb indicació expressa i clara d'allò que es tracta i fent-hi constar el número d'expedient. Si es tracta d'una persona física, podrà utilitzar l'esmentada seu electrònica o bé presentar la documentació a qualsevol de les oficines municipals d' Atenció a la Ciutadania, la ubicació de les quals es pot consultar a la web www.palma.cat, o a les dependències a què es refereix l'art. 16.4 de la Llei 39/2015.

(Signat electrònicament: 18 de març de 2026)

P.d. Decret de Batlia núm. 3000, de 26 de febrer de 2014 publicat en el BOIB 30 de 04/03/2014

La cap del Servei de Gestió Urbanística

Maria Ortiz Fernández

