



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL DE GOVERN

10242

Acord del Consell de Govern de 9 d'octubre de 2026 pel qual s'incorporen a les Normes subsidiàries i complementàries de la RES Son Güells els quadres amb dades i els paràmetres edificables afectats per l'aplicació del nou còmput d'intensitat poblacional en aplicació de la disposició final cinquena 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

La Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública (BOIB núm. 68, de 17 de maig de 2008), regula la implantació d'àrees denominades *reserves estratègiques de sòl* (RES).

Cada àmbit té una regulació específica amb les seves normes subsidiàries i complementàries, el seu projecte d'urbanització i el projecte de redistribució de beneficis i càrregues propi de l'àmbit. Així, cada RES s'ha de considerar independent, de manera que l'aplicació de la disposició final cinquena ha de ser particularitzada per a cada RES i garantir la traçabilitat del sector.

L'àmbit de Son Güells es va declarar Àrea de reserva estratègica de sòl 47/2008, mitjançant l'Acord del Consell de Govern del dia 6 de març de 2009, de resolució de la convocatòria pública d'oferta de sòl per a la creació de reserves estratègiques de sòl.

En la sessió del dia 25 d'octubre de 2013, el Consell de Govern, a proposta del conseller d'Agricultura, Medi Ambient i Territori, aprovà definitivament les normes subsidiàries i complementàries del planejament de la Reserva estratègica de sòl Son Güells, parcel·les M4.1, M4.2, M6.2 i M6.3 de la UE/69-03, de Palma.

La Llei 5/2008 regula a l'article 2.2.e) dos aspectes bàsics en l'ordenació de les reserves estratègiques de sòl en el municipi de Palma. D'una banda, fixa una densitat màxima de 225 habitants per hectàrea; i de l'altra, una edificabilitat màxima de 0,90 m² de sostre per m² de sòl.

Aquests estàndards aplicats a l'àmbit de l'actuació representen els valors següents:

- Superfície inclosa en l'àmbit de l'actuació: 26.461 m²
- Densitat màxima (225h./ha): 595 habitants
- Edificabilitat màxima: 9,90 x 26.461 m²= 23.814,9 m²

A les mateixes Normes, a l'apartat 2.1.1. *Densitat d'habitatges*, el nombre màxim d'habitatges es va regular en aplicació del Decret 27/1993, d'11 de març, sobre regulació de capacitats de població en els instruments de planejament general i sectorial, que estableix el còmput de tres habitants per habitatge.

Tenint en compte que la densitat màxima permesa és de 595 habitants, en l'àmbit de l'actuació es varen preveure 198 habitatges com a màxim.

Així, la situació de partida respecte a la densitat màxima poblacional i l'edificabilitat màxima aprovades per les normes subsidiàries i complementàries per a l'àmbit de la RES 47 Son Güells és la reflectida en el projecte de redistribució de beneficis i càrregues, per donar compliment a l'article 2.2.e) de la Llei 5/2008 i aplicant el còmput de tres habitants per habitatge:

Parcel·la	Bloc	Edificabilitat total	Habitatges per bloc	Habitatge públic	Habitatges taxats	Habitatges lliures	Habitants
1	1	3.328,00	31	31			93
2	2	6.867,99	64		26	38	192
3a	3a	2.437,96	23		9	14	69
3b	3b	3.164,92	29		12	17	87
4	4	5.173,20	51		21	30	153
TOTAL		20.972,07	198	31	68	99	594

El Govern de les Illes Balears, davant la dificultat persistent dels ciutadans per accedir a un habitatge digne i assequible, va declarar la comunitat autònoma en situació d'emergència residencial mitjançant la Llei 4/2025, de 18 de juliol, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl mitjançant projectes residencials estratègics.



La disposició final cinquena de la Llei estableix:

Còmput d'intensitat poblacional aplicable a les reserves estratègiques de sòl de la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública

La intensitat poblacional aplicada tant per a habitatges de preu taxat, com per a habitatges de protecció pública i habitatges lliures situats en els àmbits de les reserves estratègiques de sòl de la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública, podrà ser de 2,5 habitants per habitatge.

En cas d'aplicació, s'ha de respectar la densitat màxima poblacional i l'edificabilitat màxima aprovada en les respectives normes subsidiàries i complementàries aprovades per a cada àmbit, i el nou còmput d'habitatges s'ha de distribuir entre els diferents tipus d'habitatges de manera proporcional a l'establerta a les mateixes normes.

L'estructura general de l'actuació s'ha de mantenir, incloent-hi el sistema viari, el sistema d'espais verds i el sistema d'equipaments.

S'han d'aportar els quadres de dades i paràmetres edificables afectats per l'aplicació del nou còmput per incorporar-los com a documentació annexa a les normes subsidiàries i complementàries.

Es justifica expressament que aquesta adaptació **no implica cap modificació del contingut normatiu substantiu** del planejament de la RES de Son Güells per les raons següents:

— **Inalterabilitat dels paràmetres urbanístics estructurals:** no es modifica ni un sol metre quadrat de l'edificabilitat global del sector (m²st), no s'alteren les altures màximes permeses, ni els coeficients d'ocupació, ni els emplaçaments dels volums edificables aprovats a les NS i CC.

— **Absència de reordenació de l'espai urbà:** el text normatiu, les ordenances gràfiques, els usos globals i detallats, i les tipologies d'ordenació regulades originalment romanen completament immutables.

— **Mecanisme d'eficàcia legal directa:** l'ajust opera com una operació aritmètica derivada d'una ordre legal autonòmica obligatòria. No neix d'una voluntat de redissenyar l'àmbit urbanístic, sinó de reflectir de forma fidel els nous llindars que la llei imposa sobre la realitat física ja consolidada.

Pel que fa a la justificació tècnica i urbanística, la reducció de la ràtio d'habilitat de 3 a 2,5 hab./habitatge representa un **increment del nombre total d'habitatges possibles** dins de la mateixa envolupant edificable.

— **Adequació sociodemogràfica:** el mercat immobiliari actual i les estructures familiars de les Illes Balears demanen habitatges de menor superfície mitjana (d'un i dos dormitoris). El paràmetre anterior forçava superfícies sobredimensionades que encaririen el producte final. El nou estàndard permet optimitzar l'espai edificable sense alterar el volum dels edificis.

— **Suficiència de les infraestructures:** el fet que la densitat màxima d'habitants no es vegi alterada, és a dir, en cap moment s'incrementi el nombre d'habitants màxim, garanteix la suficiència de les xarxes i infraestructures previstes en el projecte d'urbanització.

— **Manteniment de l'equilibri econòmic i dotacional:** atès que no s'incrementa l'edificabilitat lucrativa total (m² de sostre) sinó únicament la divisió interna, no s'altera l'aprofitament urbanístic mitjà del sector. Per tant, no es genera cap plusvàlua que requereixi noves càrregues d'urbanització ni la reobertura del projecte de distribució de beneficis i càrregues ja ferm.

Per calcular el nombre d'habitatges màxims resultants en l'aplicació de la disposició final cinquena de la Llei 4/2025, es manté l'edificabilitat i s'aplica a la població establerta a la RES de 594 d'habitants, la intensitat poblacional de 2,5 habitants per habitatge.

Així, el nombre total d'habitatges per bloc es distribueix proporcionalment a la situació de partida del projecte de distribució de beneficis i càrregues, i s'arrodoneix a unitats senceres.

El còmput resultant d'edificabilitat màxima, densitat poblacional màxima i nombre d'habitatges màxim és el següent:

Parcel·la	Bloc	Edificabilitat total	Habitatges per bloc	Habitatge públic	Habitatges taxats	Habitatges lliures	Habitants
1	1	3.328,00	37	37			93
2	2	6.867,99	76		31	45	190
3a	3a	2.437,96	27		11	16	68
3b	3b	3.164,92	34		14	20	85



Parcel·la	Bloc	Edificabilitat total	Habitatges per bloc	Habitatge públic	Habitatges taxats	Habitatges lliures	Habitants
4	4	5.173,20	61		25	36	153
TOTAL		20.972,07	235	37	81	117	589

Per tot el que s'ha exposat, i atès que l'actualització de paràmetres no altera l'edificabilitat, els volums, ni el model territorial aprovat, es conclou que l'ajust objecte d'aquesta memòria té un caràcter purament aritmètic i derivat.

Per tot això, el Consell de Govern, a proposta del conseller d'Habitatge, Territori i Mobilitat, en la sessió de 9 d'octubre de 2026, adoptà entre d'altres l'Acord següent:

Primer. Incorporar, com a documentació annexa a les Normes subsidiàries i complementàries de la RES Son Güells, el quadre que inclou els paràmetres d'edificabilitat màxima, la densitat poblacional màxima i el nombre d'habitatges màxim en aplicació del còmput de 2,5 habitants per habitatge, aprovat en la disposició final cinquena 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, com a annex 1.

Segon. Disposar la publicació d'aquest Acord en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* (BOIB) per a l'entrada en vigor general.

Palma, en la data de la signatura electrònica (9 d'octubre de 2026)

La secretària del Consell de Govern

Antònia Maria Estarellas Torrens

La presidenta

Margarita Prohens Rigo

ANNEX 1

Quadre per incorporar a les Normes subsidiàries i complementàries de la reserva estratègica de Son Güells (RES 47), Palma

Quadre que inclou els paràmetres d'edificabilitat màxima, la densitat poblacional màxima i el nombre d'habitatges màxim en aplicació del còmput de 2,5 habitants per habitatge, aprovat a la disposició final cinquena 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.

Parcel·la	Bloc	Edificabilitat total	Habitatges per bloc	Habitatge públic	Habitatges taxats	Habitatges lliures	Habitants
1	1	3.328,00	37	37			93
2	2	6.867,99	76		31	45	190
3a	3a	2.437,96	27		11	16	68
3b	3b	3.164,92	34		14	20	85
4	4	5.173,20	61		25	36	153
TOTAL		20.972,07	235	37	81	117	589

