

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO DE GOBIERNO

10242

Acuerdo del Consejo de Gobierno de 9 de octubre de 2026 por el que se incorporan a las Normas subsidiarias y complementarias de la RES Son Güells los cuadros con datos y los parámetros edificables afectados por la aplicación del nuevo cómputo de intensidad poblacional en aplicación de la disposición final quinta de la Ley 4/2025, de 18 de julio, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo mediante proyectos residenciales estratégicos en las Illes Balears

La Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública (BOIB n.º68, de 17 de mayo de 2008), regula la implantación de áreas denominadas *reservas estratégicas de suelo* (RES).

Cada ámbito tiene una regulación específica con sus normas subsidiarias y complementarias, su proyecto de urbanización y el proyecto de redistribución de beneficios y cargas propio del ámbito. Así, cada RES se tiene que considerar independiente, de forma que la aplicación de la disposición final quinta tiene que ser particularizada para cada RES y garantizar la trazabilidad del sector.

El ámbito de Son Güells se declaró Área de reserva estratégica de suelo 47/2008, mediante el Acuerdo del Consejo de Gobierno del día 6 de marzo de 2009, de resolución de la convocatoria pública de oferta de suelo para la creación de reservas estratégicas de suelo.

En la sesión del día 25 de octubre de 2013, el Consejo de Gobierno, a propuesta del consejero de Agricultura, Medio Ambiente y Territorio, aprobó definitivamente las normas subsidiarias y complementarias del planeamiento de la Reserva estratégica de suelo Son Güells, parcelas M4.1, M4.2, M6.2 y M6.3 de la UE /69-03, de Palma.

La Ley 5/2008 regula en el artículo 2.2.e) dos aspectos básicos en la ordenación de las reservas estratégicas de suelo en el municipio de Palma. Por un lado, fija una densidad máxima de 225 habitantes por hectárea; y por otro, una edificabilidad máxima de 0,90 m² de techo por m² de suelo.

Estos estándares aplicados al ámbito de la actuación representan los siguientes valores:

- Superficie incluida en el ámbito de la actuación: 26.461 m²
- Densidad máxima (225h./ha): 595 habitantes
- Edificabilidad máxima: 9,90 x 26.461 m²= 23.814,9 m²

En las mismas Normas, en su apartado 2.1.1. *Densidad de viviendas*, el número máximo de viviendas se reguló en aplicación del Decreto 27/1993, de 11 de marzo, sobre regulación de capacidades de población en los instrumentos de planeamiento general y sectorial, que establece el cómputo de tres habitantes por vivienda.

Teniendo en cuenta que la densidad máxima permitida es de 595 habitantes, en el ámbito de la actuación se previeron 198 viviendas como máximo.

Así, la situación de partida respecto a la densidad máxima poblacional y la edificabilidad máxima aprobadas por las normas subsidiarias y complementarias para el ámbito de la RES 47 Son Güells es la reflejada en el proyecto de redistribución de beneficios y cargas, para dar cumplimiento al artículo 2.2.e) de la Ley 5/2008 y aplicando el cómputo de tres habitantes por vivienda:

Parcela	Bloque	Edificabilidad total	Viviendas por bloque	Viviendas públicas	Viviendas tasadas	Viviendas libres	Habitantes
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 Gobierno de las Illes Balears, ante la dificultad persistente de los ciudadanos para acceder a una vivienda digna y asequible, declaró la comunidad autónoma en situación de emergencia residencial mediante la Ley 4/2025, de 18 de julio, de actuaciones urgentes destinadas a la

obtención de suelo mediante proyectos residenciales estratégicos.

En la disposición final quinta de la Ley se establece:

Cómputo de intensidad poblacional aplicable a las reservas estratégicas de suelo de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública

La intensidad poblacional aplicada tanto para viviendas de precio tasado, como para viviendas de protección pública y viviendas libres situadas en los ámbitos de las reservas estratégicas de suelo de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública, podrá ser de 2,5 habitantes por vivienda.

En caso de aplicación, se respetará la densidad máxima poblacional y la edificabilidad máxima aprobada en las respectivas normas subsidiarias y complementarias aprobadas para cada ámbito, y el nuevo cómputo de viviendas se distribuirá entre los diferentes tipos de viviendas de manera proporcional a la establecida a las mismas normas

La estructura general de la actuación se mantendrá, incluyendo el sistema viario, el sistema de espacios verdes y el sistema de equipamientos.

Se aportarán los cuadros de datos y parámetros edificables afectados por la aplicación del nuevo cómputo para incorporarlos como documentación anexa a las normas subsidiarias y complementarias.

Se justifica expresamente que esta adaptación **no implicará ninguna modificación del contenido normativo sustantivo** del planeamiento de la RES de Son Güells por las siguientes razones:

— **Inalterabilidad de los parámetros urbanísticos estructurales:** no se modifica ni un solo metro cuadrado de la edificabilidad global del sector (m^2st), no se alteran las alturas máximas permitidas, ni los coeficientes de ocupación, ni los emplazamientos de los volúmenes edificables aprobados a las NS y CC.

— **Ausencia de reordenación del espacio urbano:** el texto normativo, las ordenanzas gráficas, los usos globales y detallados, y las tipologías de ordenación reguladas originalmente permanecen completamente inmutables.

— **Mecanismo de eficacia legal directa:** el ajuste opera como una operación aritmética derivada de una orden legal autonómica obligatoria. No nace de una voluntad de rediseñar el ámbito urbanístico, sino de reflejar de forma fiel los nuevos umbrales que la ley impone sobre la realidad física ya consolidada.

En cuanto a la justificación técnica y urbanística, la reducción de la ratio de habitabilidad de 3 a 2,5 hab./vivienda representa un **incremento del número total de viviendas posibles** dentro de la misma envolvente edificable.

— **Adecuación sociodemográfica:** el mercado inmobiliario actual y las estructuras familiares de las Illes Balears piden viviendas de menor superficie media (de uno y dos dormitorios). El parámetro anterior forzaba superficies sobredimensionadas que encarecerían el producto final. El nuevo estándar permite optimizar el espacio edificable sin alterar el volumen de los edificios.

— **Suficiencia de las infraestructuras:** el hecho de que la densidad máxima de habitantes no se vea alterada, es decir, en ningún momento se incremente el número de habitantes máximo, garantiza la suficiencia de las redes e infraestructuras previstas en el proyecto de urbanización.

— **Mantenimiento del equilibrio económico y dotacional:** dado que no se incrementa la edificabilidad lucrativa total (m^2 de techo) sino únicamente la división interna, no se altera el aprovechamiento urbanístico medio del sector. Por lo tanto, no se genera ninguna plusvalía que requiera nuevas cargas de urbanización ni la reapertura del proyecto de distribución de beneficios y cargas ya firme.

Para calcular el número de viviendas máximas resultantes en la aplicación de la disposición final quinta de la Ley 4/2025, se mantiene la edificabilidad y se aplica en la población establecida en la RES de 594 de habitantes, la intensidad poblacional de 2,5 habitantes por vivienda.

Así, el número total de viviendas por bloque se distribuye proporcionalmente a la situación de partida del proyecto de distribución de beneficios y cargas, redondeándose a unidades enteras.

El cómputo resultante de edificabilidad máxima, densidad poblacional máxima y número de viviendas máximo es el siguiente:

Parcela	Bloque	Edificabilidad total	Viviendas por bloque	Viviendas públicas	Viviendas tasadas	Viviendas libres	Habitantes
1	1	3.328,00	37	37			93
2	2	6.867,99	76		31	45	190



Parcela	Bloque	Edificabilidad total	Viviendas por bloque	Viviendas públicas	Viviendas tasadas	Viviendas libres	Habitantes
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	237	37	81	117	589

Por lo expuesto, y dado que la actualización de parámetros no altera la edificabilidad, los volúmenes, ni el modelo territorial aprobado, se concluye que el ajuste objeto de esta memoria tiene un carácter puramente aritmético y derivado.

Por todo ello, el Consejo de Gobierno, a propuesta del consejero de Vivienda, Territorio y Movilidad, en la sesión de 9 de octubre de 2026, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

Primero. Incorporar, como documentación anexa a las Normas subsidiarias y complementarias de la RES Son Güells, el cuadro que incluye los parámetros de edificabilidad máxima, la densidad poblacional máxima y el número de viviendas máximo en aplicación del cómputo de 2,5 habitantes por vivienda, aprobado en la disposición final quinta de la Ley 4/2025, de 18 de julio, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo mediante proyectos residenciales estratégicos en las Illes Balears, como anexo 1.

Segundo. Disponer la publicación de este Acuerdo en el *Boletín Oficial de las Illes Balears* (BOIB) para su entrada en vigor general.

Palma, en la fecha de la firma electrónica (9 de octubre de 2026)

La secretaria del Consejo de Gobierno
Antònia Maria Estarellas Torrens

La presidenta
Margarita Prohens Rigo

ANEXO 1

Cuadro para incorporar a las Normas subsidiarias y complementarias de la reserva estratégica de Son Güells (RES 47), Palma

Cuadro que incluye los parámetros de edificabilidad máxima, la densidad poblacional máxima y el número de viviendas máximo en aplicación del cómputo de 2,5 habitantes por vivienda, aprobado en la disposición final quinta de la Ley 4/2025, de 18 de julio, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo mediante proyectos residenciales estratégicos en las Illes Balears.

Parcela	Bloque	Edificabilidad total	Viviendas por bloque	Viviendas públicas	Viviendas tasadas	Viviendas libres	Habitantes
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