



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE PALMA

2884

Departamento de Gestión Urbanística. Expediente PRE 2025/02 (segex 1304139E). Desestimar las alegaciones presentadas y aprobar definitivamente el proyecto de estatutos y bases de actuación de la junta de compensación del SUB 69/01 Son Güells

PRE25020126 ANU-cast

ÁREA DE URBANISMO, VIVIENDA Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS

GERENCIA DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

La Junta de Gobierno de Palma, en sesión que tuvo lugar en fecha 11 de marzo de 2026, adoptó el siguiente acuerdo:

" Antecedentes

1.- La Junta de Gobierno Local, en sesión de día 19/11/2025, aprobó inicialmente los Estatutos y las Bases de Actuación de la "Junta de Compensación del SUB/69-01 de Son Güells", para la ejecución del SUB 69-01 SON GÜELLS del vigente PG/2023, documentos presentados por propietarios de fincas que representaban una superficie de más del 60% de los terrenos afectados por el ámbito, todo esto en base a los informes del Servicio Jurídico Administrativo de Gestión Urbanística de 08/10/2025 y del Servicio de Valoraciones y Proyectos de 23/10/2025.

Los propietarios promotores manifestaron su voluntad de acogerse a 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, por lo cual tiene que estarse a lo indicado en la misma en todo aquello que sea aplicable al presente procedimiento.

2.- En aplicación de lo que se dispone en el artículo 83.4 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB), este acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB) n.º 164, de 13/12/2025. El contenido íntegro del acuerdo, junto con los estatutos y las bases de actuación aprobados, también se publicó en el punto de acceso electrónico del Ayuntamiento de Palma.

Por otro lado, y en cumplimiento de lo también dispuesto en el artículo citado, se concedió trámite de audiencia al resto de personas propietarias del ámbito SUB 69-01 SON GÜELLS para que, en el plazo de diez días hábiles, formularan alegaciones y aportaran cuántos documentos y justificaciones consideraran oportunos.

Todos los propietarios del ámbito han sido notificados en los términos indicados en los artículos 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP).

3.- Dentro de los periodos indicados en el apartado anterior se han recibido las siguientes alegaciones contra el acuerdo de Junta de Gobierno de 19/11/2025:

- Xavier Lozano Guillot, en representación de Criteria Caja, SAU (RGE n.º 168972, de 23/12/2025)
- Eugenia Mir Barceló, en representación de Joaquín y Julio Morell Cuesta (RGE n.º 169066, de 23/12/2025)
- Eugenia Mir Barceló, en representación de Josep Marc Rojales Rovira (RGE n.º 170311, de 29/12/2025)

4.- En fecha 16/01/2026 se notificaron las alegaciones anteriores a los promotores del presente procedimiento, otorgándoles un plazo de 10 días hábiles para que, de considerarlo necesario, manifestaran lo que estimaran oportuno.

En fecha 21/01/2026 estos interesados presentaron escrito dando respuesta a las alegaciones recibidas, así como incorporando una alegación propia.

5.- En fecha 28/01/2026 (RGE n.º 12275/2026) el señor Miguel Reus Méndez presenta los escritos de alegaciones de Bartolomé Uribe Batle, María Esperanza Llinás Bosch y Julián Uribe Llinás; María Magdalena Vives Vila; Cristina Chicano Montiel y María Dolores Gutiérrez Gómez; Olga Mireia Cruz Cobo y María Dolores Cobo Cruz; Manuel Falagan Martínez y Rosa Otilia González Alonso; José Ramón Fernández González-Nicolás i María Angeles Gómez Gallego; Juan Manuel Garcés García i Francisca Valera Plovins.



6.- En fecha 19/02/2026 (RGE n.º 23708/2026) tiene entrada un escrito de alegaciones presentado por Margarita Asunción Roig Suñer, Maria Assumpció Capellà Roig, Margalida Capellà Roig, Marti Cura Roig y Josep Ramon Cerdà Mas.

7.- El día 25/02/2026 el Sr. Carlos Bibiloni Ginard, en la representación que ostenta al expediente, presenta nueva versión del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la "Junta de Compensación del SUB/69-01 de Son Güells", a los cuales se hacen varias modificaciones respecto al documento aprobado inicialmente.

Se ha comprobado que las modificaciones introducidas no tienen el carácter de modificaciones sustanciales, por lo cual no es necesario abrir un nuevo plazo de información pública y de audiencia.

8.- El día 23/02/2026 se emite informe por parte del Servicio de Valoraciones y Proyectos en relación a las alegaciones técnicas presentadas, proponiendo su desestimación.

El día 27/02/2026 el Servicio Jurídico Administrativo de Gestión Urbanística emite informe en relación con las alegaciones jurídicas presentadas, proponiendo igualmente su desestimación.

Ambos informes se adjuntan en el presente acuerdo, del cual forman parte íntegra.

9.- Posteriormente a la emisión del informe del Servicio Jurídico Administrativo de Gestión Urbanística ha tenido entrada en la bandeja de registro de Gestión Urbanística otro escrito de Eugenia Mir Barceló, en representación de Josep Marc Rojas Rovira (RGE n.º 27475, de 26/02/2026), en el cual solicita la exclusión de su parcela del SUB 69-01 Son Güells, al tener estos terrenos la condición de solar para formar parte de los patios posteriores de las fincas urbanas edificadas y situadas en la calle San Gabriel.

Esta alegación sería extemporánea. En todo caso se realizaría contra la delimitación del ámbito de actuación, del cual solicita quedar excluido, cuestión que es totalmente ajena al presente procedimiento de aprobación de estatutos y bases de actuación, por lo cual se tendría que desestimar.

Sin embargo, y dadas las facultades de ordenación que tiene el promotor del ámbito dentro de la formulación del proyecto residencial estratégico (arte. 6.1 de la Ley 4/2025), se le dará traslado de este escrito a los efectos oportunos que se puedan derivar.

10.- Las personas promotoras del presente procedimiento han obtenido el informe favorable en el estudio preliminar sobre este ámbito, establecido en el artículo 16.1.b) 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. Por lo tanto, se podrá proceder a la constitución de la junta de compensación en los términos indicados en el artículo 168 RLUIBM.

Se les recuerda que la constitución de la junta de compensación se tiene que hacer en el plazo de 6 meses a contar desde la notificación de la obtención del informe favorable en el estudio preliminar. La inactividad de los interesados en el procedimiento de constitución de la junta de compensación permitirá la terminación del procedimiento en los términos establecidos a la Ley 39/2015.

Fundamentos de derecho

- Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana –TRLSRU- (especialmente el artículo 10).
- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears –LUIB- (especialmente el artículo 83).
- Ley 4/2025, de 18 de julio, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo mediante proyectos residenciales estratégicos en las Illes Balears (especialmente el artículo 16).
- Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca –RLUIBM- (especialmente los artículos 151 a 156 y 165 a 174, con referencia singular en los artículos 152, 173 y 174).
- Los informes para resolver este expediente se han emitido en la forma que establecen los artículos 172 y 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el cual se aprueba el Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales.

Por todo esto, según lo que disponen los artículos 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local y el artículo 18 del Reglamento orgánico del gobierno y de la administración del Ayuntamiento de Palma, y en virtud de los Decretos de Alcaldía n.º 11129, de 17/09/2024 (BOIB n.º 125 de 24/09/2024), el acuerdo de la Junta de Gobierno, de 05/07/2023 (BOIB n.º 95 de 11/07/2025) y las titularidades asignadas por Decreto de Alcaldía n.º 10678, de 10/09/2024 (BOIB n.º 125 de 24/09/2024); o, si se tercia, los acuerdos y las resoluciones que les modifiquen a partir de su vigencia, el TAG jefe de sección suscribiente propone a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente:

ACUERDO

1.º **Desestimar las alegaciones** presentadas por los siguientes propietarios del SUB 69-01 Son Güells contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de día 19/11/2025, que aprueba inicialmente los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación del SUB/69-01 de Son Güells, por los motivos indicados en el informe del Servicio de Valoraciones y Proyectos de 23/02/2026 y en el informe del Servicio Jurídico Administrativo de Gestión Urbanística de 27/02/2026, los cuales se adjuntan como anexas en el presente acuerdo:

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

2.º **Aprobar definitivamente** el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la “Junta de Compensación del SUB/69-01 de Son Güells”, en la versión actualizada presentada el 25/02/2026 por el Sr. Carlos Bibiloni Ginard, en representación de la Junta de Compensación de Son Güells SUB 69-01.

Los Estatutos y las Bases de Actuación mencionados se adjuntan como Anexos de este acuerdo, del cual forman parte íntegra.

3.º **Publicar el presente acuerdo** en el Boletín Oficial de las Illes Balears, según el establecido en los artículos 83.4 LUIB y 168.1 RLUIBM. Así mismo se tendrá que publicar en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, donde se insertará junto con el contenido íntegro de los Estatutos y las Bases de Actuación aprobados definitivamente.

4.º **Notificar el presente acuerdo** a los propietarios incluidos dentro del ámbito para que, en el plazo de un mes desde la recepción de esta notificación, manifiesten su voluntad de incorporarse a la Junta de Compensación, con la advertencia que, en caso de que no lo hicieran, sus fincas podrán ser objeto de reparcelación, sin expropiación previa, en aplicación del artículo 5.3 de la Ley 4/2025, y sin perjuicio que las bases de actuación indiquen otros supuestos (expropiación o reparcelación) en el caso que no fuera de aplicación dicha Ley 4/2025.

La incorporación a la Junta de Compensación se tiene que hacer de acuerdo con el establecido en los artículos 127 y 153 RLUIBM.

5.º **Dar traslado de este acuerdo** a Información Urbanística y a la Sección de tramitación de proyectos de urbanización, para su conocimiento.”

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, pueden interponer, con carácter potestativo, RECURSO DE REPOSICION ante el mismo órgano que la dictó, de acuerdo con lo que dispone el art. 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. El plazo para interponerlo es de UN MES a contar desde el día siguiente al de esta publicación, no pudiendo, en este caso, interponer recurso contencioso administrativo hasta que se haya resuelto el de reposición.

El RECURSO DE REPOSICION potestativo se tendrá que presentar en el Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias a las cuales hace mención el art. 16.4, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, antes mencionada, y se entenderá desestimado cuando no se haya resuelto y notificado la resolución, en el plazo de UN MES, a contar a partir del día siguiente a su interposición, quedando en este caso expedita la vía contenciosa administrativa.

De no utilizar el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, de conformidad con lo establecido en el artículo antes mencionado y en los arts. 45 y siguientes de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa, ante el Juzgado Contencioso Administrativo, de conformidad con el art. 8 de la Ley orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, que reforma la Ley orgánica 6/1985, de 1 de julio, en el plazo de DOS MESES, a contar desde el día siguiente al de esta publicación. Todo esto, sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que estime pertinente.

En cumplimiento de l’artículo 83 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre de Urbanismo de las Illes Balears; el artículo 122 del Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, LUIB; el 70.2 de la Ley 7/85, de 2 d’abril, reguladora de las bases del régimen local, modificada por la Ley 11/99, de 21 d’abril, se publica, junto con la documentación técnica aprobada que podéis consultar en la Sección de Información Urbanística del Área de Urbanismo, Vivienda y Proyectos Estratégicos (Avda. Gabriel Alomar, núm 18, bxos, Edificio Municipal de las Avenidas) y/o en la sede electrónica municipal en la dirección



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

para que se tome general conocimiento y a los efectos pertinentes.

Si se trata de sujeto obligado a relacionarse a través de medios electrónicos con las administraciones públicas –según el artículo 14.2 de la Ley 39/15- tenéis que presentar vuestros escritos, obligatoriamente, en la sede electrónica de la web del Ayuntamiento de Palma, con indicación expresa y clara de aquello de que se trata y haciendo constar el número de expediente. Si se trata de una persona física, podrá utilizar la mencionada sede electrónica o bien presentar la documentación en cualquiera de las oficinas municipales de Atención a la Ciudadanía, la ubicación de las cuales se puede consultar en la web www.palma.cat, o en las dependencias a que se refiere el art. 16.4 de la Ley 39/2015.

(Firmado electrónicamente: 18 de marzo de 2026)

p.d. Decreto de Alcaldía núm. 3000, de 26 de febrer de 2014 publicado en el BOIB 30 de 04/03/2014

La jefa del Servicio de Gestión Urbanística

María Ortíz Fernández

