

COMUNICAT PÚBLIC

La Federació d'Associacions de Veïns de Palma ha registrat alegacions formals a cada un dels solars públics de caràcter dotacional, per tant no lucratiu, que el ple del 31 de juliol va decidir convertir en sòl patrimonial, apte per ser lliurat a promotors immobiliaris per construir habitatge de lloguer i explotar lucrativament els immobles durant 75 anys.

Aquests sòlar són els següents, segons els acords de ple als quals s'allega:

- **Acord 45:** solar situat a **Son Quint, Camí Son Vida 8.** (Son Rapinya)
- **Acord 46:** solar situat a **Coll d'en Rebassa, Camí Son Fangos 4.** (Coll d'en Rabassa)
- **Acord 47:** solar situat a **Son Güells, Pierre Lavedan 5.** (Son Güells)
- **Acord 48:** solar situat a **Son Güells, Pierre Lavedan 1.** (Son Güells)
- **Acord 49:** solar situat a **Son Quint, Bernat Pomar 4.** (Son Rapinya)
- **Acord 50:** solar situat a **S'Olivera, Pompeu Fabra 15.** (La Femu)

Per la seva part, l'AVV de Son Rapinya també ha presentat alegacions als dos solars afectats del seu barri, la qual també va celebrar una assemblea oberta al barri el divendres 3 d'octubre, conjuntament amb la Federació, en la qual va quedar clar el rebuig general a aquesta mesura i s'acordà la realització d'accions conjuntes amb al Centre Educatiu CIDE, ubicat al barri, com una recollida de signatures. A l'assemblea s'explicaren també els continguts bàsics de les alegacions presentades:

1.- Obtenció dels solars per part de l'Ajuntament i condicionaments legals.

Es tracta de solars aportats per llei per les juntes de compensació dels urbanitzables corresponents i que, segons la llei, han de servir per dotar serveis públics i no es poden dedicar al lucre. La mesura suposa una violació de la normativa atès que, amb l'excusa de la crisi d'habitatge, la qual no solucionaran, es cedeixen per a l'explotació i el negoci privat de promotors immobiliaris durant 75 anys, malgrat el sòl sigui essent públic. És com expropiar a uns propietaris per lliurar el terreny a uns altres per que facin negoci.

En el cas de Son Rapinya, s'ignora el conveni signat entre el Batle Fageda, la promotora Vivelba i l'AVV de Son Rapinya, el qual inclou el solar afectat. Que no s'hagi fet l'equipament previst no significa que el conveni estigui caducat i ara es pugui fer qualsevol cosa al solar.

2.- Manca de transparència en la tramitació.

Insistim en la violació dels articles 11 i 12 del Reglament Orgànic de Participació Ciutadana que concedeix a les entitats ciutadanes inscrites en el Registre Municipal d'Entitats Ciutadanes (RMEC), el dret a demanar ser "Part Afectada", amb dret a disposar de tota la documentació referent al tema i poder allegar en el procés de tramitació.

També s'estableix que és l'Ajuntament qui ha d'informar a les entitats, abans d'iniciar el procediment, per tal que ho puguin demanar.

Ens hem assabentat a través dels mitjans de comunicació i en el ple del dia 31 de juliol. On queda la participació ciutadana i el compliment de la normativa establerta pel mateix Ajuntament? Per què serveix tenir un Reglament Orgànic de Participació Ciutadana que l'Ajuntament incompleix?

En cap cas la Federació d'AAVV de Palma, que ha demanat ser considerada part afectada de manera formal, ha tingut resposta a les primeres al·legacions presentades al ple, amb caràcter de recurs de reposició, ni ha estat cridada per parlar del tema. Tampoc ho ha estat l'AVV de Son Rapinya ni altres associacions veïnals afectades.

3.- Risc d'obsolescència tècnica i pèrdua de valor del patrimoni municipal

75 anys supera el que tècnicament es considera la vida útil acceptable d'un immoble i els criteris de "bon estat" d'un immoble no seran els mateixos que ara. Per tant, cal preveure que el que rebrà l'Ajuntament serà una runa que costarà diners rehabilitar a l'Ajuntament però que haurà deixat enormes beneficis als promotors que en pocs anys hauran recuperat la inversió inicial i s'hauran lucrats del sòl públic.

4.- Context d'anomalia urbanística. POD decaigut i inoperància política

Actualment, ens trobem amb una situació urbanística anòmla en la qual coexisteixen part d'un PGOU estructural aprovat el 2023 i part d'un PG detallat de 1998, la qual cosa configura un escenari d'inseguretat jurídica i una manca de coherència en la planificació urbana. Aquest buit normatiu no només retarda el desenvolupament urbà, sinó que també permet que decisions sobre el futur dels sòlars es prenguin sense un marc actualitzat i adequat a les necessitats del barri i de la ciutat.

El decaïment del POD, lluny de ser un procés tècnic aïllat, ha tingut com a conseqüència directa la liquidació del procés participatiu que es dugué a terme durant l'elaboració del nou PGOU.

5.- Reserva del dret a emprendre accions legals en contra d'aquests canvis en la qualificació del terreny públic

Si la via de les al·legacions no reverteix la situació d'aquests locals a dotacional i se posa en marxa un veritable procés participatiu per definir on i com aborda l'emergència en matèria d'habitatge a la nostra ciutat, analitzant la realitat que es viu a la base social dels barris, les necessitats en matèria de serveis, els impactes en matèria de trànsit i desplaçaments de la població, etc., ens reservem el dret a exercir accions legals.

En matèria urbanística enfrontem tres grans reptes:

El canvi de qualificació de sòl dotacional a sòl patrimonial per construccions lucratives; la urbanització de sòl rústic en les anomenades àrees de transició que són moltes i no es resol respectant només els nuclis tradicionals; l'increment de densitat en els urbanitzables. Tot aquest paquet de mesures, sense estudi d'impactes, de noves necessitats que es generen, de processos participatius, ni planificació urbanística real digna de tal consideració, obri la porta a un col·lapse general de la ciutat, a una bombolla immobiliària especulativa que no resoldrà el problema d'habitatge actual però generarà un desastre en matèria urbanística que condicionarà el futur de la nostra ciutat de forma irreversible durant moltes dècades.

A més, l'anunci, no confirmat en decisions formals, de no utilitzar el sòl rústic a zones tradicionals no resol el tema perquè queden molts d'espais que no estan aferrats a nuclis tradicionals i poden ser utilitzats.

Insistim en la demanda a l'Ajuntament d'aprovació en el ple del compromís de no urbanitzar àrees de transició mentre quedi sòl urbanitzable.

3.- L'increment de la densitat als urbanitzables, com ja s'ha anunciat a Son Puigdorfil, Son Güells i la resta de projectes urbanístic previstos, sense que hagi hagut el més elemental contacte amb el teixit associatiu dels barris ni un estudi de l'impacte que suposa a les zones afectades.

Palma, 7 d'octubre de 2025