

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE PALMA

2891

Departament de Gestió Urbanística. Expedient PRE 2025/01 (segex 1267534P). Aprovar definitivament el projecte d'estatuts i bases d'actuació de la junta de compensació del SUB-24-01 Son Puigdorfila

PRE25010126 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 29/10/2025, va aprovar inicialment el Projecte d'Estatuts i Bases d'Actuació de la "Junta de Compensació del SUB 24-01 SON PUIGDORFILA", presentat per propietaris que representaven més del 60% de la propietat de l'àmbit, atesos els informes favorables del Servei de Valoracions i Projectes de 07/10/2025 i del Servei Jurídic Administratiu de Gestió Urbanística de 10/10/2025.

2.- L'acord es va sotmetre a informació pública mitjançant publicació per edictes en el BOIB núm. 149, de 11/11/2025. També es va publicar l'acord íntegre, juntament amb els seus annexos, al tauler d'edictes municipal.

El contingut íntegre de l'acord, juntament amb els seus annexos, s'ha notificat a tots els propietaris que integren l'àmbit, concedint tràmit d'audiència a les persones propietàries no promotores afectades per a què, en el termini de deu dies hàbils, poguessin formular al·legacions i aportar quants documents i justificacions consideressin oportuns.

3.- Segons s'indica per diligència de la cap de negociat del SJAGU de dia 30/01/2026, no consta que s'hagi presentat cap al·legació respecte a l'anterior.

4.- El dia 23/12/2026 el Sr. Miguel Ramis Clar, 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 24-01 SON PUIGDORFILA", als quals es modifica el nom de l'àmbit i de la junta de compensació respecte de l'aprovació inicial.

El dia 22/01/2026 el Sr. Miguel Ramis Clar, en la representació que ostenta a l'expedient, presenta nova versió del projecte d'Estatuts de la "Junta de Compensació del SUB 24-01 SON PUIGDORFILA", als quals, a més de l'anterior, es fan precisions terminològiques en els articles 3 i 17.1.

S'ha comprovat que les modificacions introduïdes el 23/12/2025 i el 22/01/2026 no tenen el caràcter de modificacions substancials, per la qual cosa no és necessari obrir un nou termini d'informació pública i d'audiència.

Per altra banda, els articles 6.2.e) i 10.5 dels Estatuts fan menció a la possibilitat de la junta de compensació d'expropiar els terrenys. Pel cas que els propietaris vulguin seguir tramitant un projecte residencial estratègic a l'empara de la Llei 4/2025, aquestes regulacions s'han d'entendre substituïdes pels apartats 3 i 4 de l'article 5 de dita llei (segons correspongui) en tot allò que la pugin contradir.

Referent a les bases d'actuació, l'apartat 1 de la Base 7ª esmenta la possibilitat d'expropiar terrenys dels propietaris no adherits, mentre l'apartat 5 de la Base 12 només indica que es podrà reparcel·lar, que s'ha de resoldre amb la prevalença d'aquesta darrera.

5.- Les persones promotores del present procediment han presentat un estudi preliminar sobre aquest àmbit, per la qual cosa aquest procediment es tramita a l'empara 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. No consta que s'hagi obtingut l'informe favorable que indica l'article 16.1.b) d'aquesta llei.

La constitució de la junta de compensació, tràmit següent a l'aprovació definitiva dels presents estatuts i bases d'actuació, requereix que l'administració actuant adopti un acord d'aprovació de constitució de l'entitat en el termini màxim d'un mes a comptar des de l'endemà d'haver



rebut el document públic de constitució (art. 168.4 RLUIBM). Per tant, cal informar als promotors que la constitució de la junta de compensació es condicionarà a l'obtenció de l'informe favorable esmentat.

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 –TRLSTRU- (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.- **Aprovar definitivament** el Projecte d'Estatuts i Bases d'Actuació de la “Junta de Compensación del SUB-24-01 SON PUIGDORFILA”, en la versió actualitzada presentada el 23/12/2025 (Bases d'actuació) i el 22/01/2026 (Estatuts) pel Sr. Miguel Ramis Clar, amb els aclariments fets a l'apartat 4 de la part expositiva d'aquest acord.

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

2n.- **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.

3r.- **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, la Junta procedirà a la reparcel·lació de la propietat afecta d'aquests titulars, sense expropiació prèvia, d'acord amb el que estableixin les aquestes bases o el projecte de reparcel·lació i la legislació aplicable.

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

4t.- **Informar als propietaris promotors** que la constitució de la junta de compensació està condicionada a l'obtenció de l'informe favorable indicat 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.

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-202500020000/GCI-20250002_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 Ortíz Fernández

