Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE PALMA

3483 ***Departament de Gestió Urbanística. Expedient PRE 2025/04 (segex 1377608W). Aprovar definitivament el projecte d'estatuts i bases d'actuació de la junta de compensació del SUB-32-03 Son Ximelis***

PRE25040126 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 25 de març de 2026, adoptà el següent acord:

" **Antecedents**

1.- La Junta de Govern Local, en sessió de dia 19/11/2025, va aprovar inicialment els Estatuts i les Bases d'Actuació de la "Junta de Compensació de la unitat d'execució SUB 32-03 Son Ximelis", per a l'execució del SUB 32-03 SON XIMELIS del vigent PG/2023, presentat per propietaris de finques que representaven una superfície de més del 60% dels terrenys afectats per l'àmbit, tot això amb base en els informes del Servei Jurídic Administratiu de Gestió Urbanística de 07/10/2025 i del Servei de Valoracions i Projectes de 23/10/2025.

Els propietaris promotors van manifestar la seva voluntat d'acollir-se a 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, per la qual cosa ha d'estar-se a l'indicat en la mateixa quan sigui aplicable al present procediment.

2.- En aplicació del que es disposa en l'article 83.4 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), aquest acord es va publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) núm. 164, de 13/12/2025. El contingut íntegre de l'acord, juntament amb els estatuts i les bases d'actuació aprovats, també es va publicar en el punt d'accés electrònic de l'Ajuntament de Palma.

Pel seu costat, i en compliment del també disposat en l'article citat, es va concedir tràmit d'audiència a la resta de persones propietàries de l'àmbit SUB 32-03 SÓN XIMELIS perquè, en el termini de deu dies hàbils, formulessin al·legacions i aportessin quants documents i justificacions consideressin oportuns.

Tots els propietaris de l'àmbit han estat notificats en els termes indicats en els articles 40 i següents de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LPACAP).

3.- En data 10/12/2025 Teresa Obrador Llodrà, en representació d'Iberdrola Immobiliària, SAU (RGE núm. 162575/2025, de 11/12/2025), sol·licita accés complet a l'expedient electrònic, el qual se li concedeix des del 19/12/2025 al 24/12/2025 (tots dos inclusivament).

4.- Dins del període indicat en l'apartat 2 anterior s'han rebut les següents al·legacions contra l'acord de Junta de Govern de 19/11/2025:

- Emília Seva González, en representació d'Iberdrola Immobiliària, SAU (RGE núm. 168529/2025, de 22/12/2025)
- Jaime Julián Beltrán García, en representació de Berigaró, SL (RGE núm. 504/2026, de 02/01/2026)
- Emília Seva González, en representació d'Iberdrola Immobiliària, SAU, al seu torn entitat president de la Junta de Compensació SUNP 32-01 Can Fontet de Palma (RGE núm. 2341/2026, de 08/01/2026)

5.- En data 19/01/2026 es van notificar les al·legacions anteriors als promotors del present procediment, atorgant-los un termini de 10 dies hàbils perquè, de considerar-ho necessari, manifestessin el que estimessin oportú.

En data 30/01/2026 (RGE núm. 13361/2026) aquests interessats van presentar escrit donant resposta a les al·legacions rebudes.

6.- En data 19/02/2026 (RGE núm. 23664/2026) Emília Seva González, en representació d'Iberdrola Immobiliària, SAU, presenta escrit de compleció de les seves al·legacions de data 22/12/2025, aportant l'escriptura de segregació de la finca registral 67954 (finca original 57004), de la seva propietat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/47/1216816

7.- El dia 30/01/2026 la Sra. Noelia Pérez Gómez, en representació d'ERRIAP ACTIVOS INMOBILIARIOS, SLU, i el Sr. Mario Fuentes Guirado, en representació de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A., presenta nova versió del projecte d'Estatuts i Bases d'Actuació de la "Junta de Compensació de la unitat d'execució SUB 32-03 Son Ximelis".

Els canvis introduïts als Estatuts són les referències que s'hi feien al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores (ara de l'Ajuntament de Palma), i petites correccions als articles 8, 22, i 43. S'ha comprovat que aquestes modificacions no tenen el caràcter de modificacions substancials, per la qual cosa no és necessari obrir un nou termini d'informació pública i d'audiència.

No es fa cap modificació substancials a les bases d'actuació, la part tècnica de les quals ha estat informada favorablement pel Servei de Valoracions el dia 25/02/2026, el qual s'adjunta al present acord.

Mentre la junta de compensació continuï acollida a la Llei 4/2025 les referències a la via de constrenyiment i/o a l'expropiació a les persones propietàries que no compleixin amb les seves obligacions s'han d'entendre fetes a l'operació jurídica complementària al projecte de reparcel·lació per a preveure la cessió de finques de resultat en paga de quotes indicada a l'article 5.4 de la Llei 4/2025. Així mateix, respecte als propietaris no adscrits i mentre sigui aplicable la Llei 4/2025, és prevalent l'establert a l'apartat b) de la Base 2ª (reparcel·lació i possibilitat de cedir les finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització) respecte d'altres opcions (expropiació) que es pugin establir als Estatuts i/o a les Bases d'Actuació.

9.- El dia 06/03/2026 el Servei Jurídic Administratiu de Gestió Urbanística emet informe en relació amb les al·legacions presentades, proposant-ne la seva desestimació. Dit informe s'adjunta al present acord, del qual en forma part íntegra.

10.- Les persones promotores del present procediment no han obtingut encara l'informe favorable a l'estudi preliminar sobre aquest àmbit, establert 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.

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 –TRLSRU- (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 Decret de batlia núm. 4833, de 6/03/2026 (segra 834972, BOIB núm. 32 de 12/03/2026), l'acord de la Junta de Govern, de 18/03/2026 i les titularitats assignades per Decret de batlia núm. 4444, de 25/02/2026 (segra 832429, BOIB núm. 32 de 12/03/2026); o, si s'escau, els acords i les resolucions que els modifiquin a partir de la seva vigència, la TAG cap del Servei que subscriu proposa a la Junta de Govern Local l'adopció del següent:

ACORD

1r.- **Desestimar les al·legacions** presentades pels següents propietaris del SUB 32-03 Son Ximelis contra l'acord de la Junta de Govern Local de dia 19/11/2025, que aprova inicialment els Estatuts i les Bases d'Actuació de la "Junta de Compensació de la unitat d'execució SUB 32-03 Son Ximelis", pels motius indicats en l'informe del Servei Jurídic Administratiu de Gestió Urbanística de 06/03/2026, el qual s'adjunta com a annex al present acord:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/47/1216816

- Emília Seva González, en representació d'Iberdrola Immobiliària, SAU (RGE núm. 168529/2025, de 22/12/2025)
- Jaime Julián Beltrán García, en representació de Berigaró, SL (RGE núm. 504/2026, de 02/01/2026)
- Emília Seva González, en representació d'Iberdrola Immobiliària, SAU, al seu torn entitat president de la Junta de Compensació SUNP 32-01 Can Fontet de Palma (RGE núm. 2341/2026, de 08/01/2026)

2n.- **Aprovar definitivament** el Projecte d'Estatuts i Bases d'Actuació de la "Junta de Compensació de la unitat d'execució SUB 32-03 Son Ximelis", en la versió actualitzada presentada el dia 30/01/2026 per la Sra. Noelia Pérez Gómez, en representació d'ERRIAP ACTIVOS INMOBILIARIOS, SLU, i pel Sr. Mario Fuentes Guirado, en representació de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A., amb els aclariments que es fan al punt 7 de la part expositiva, i d'acord amb l'informe del Servei de Valoracions de dia 25/02/2026.

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

3r.- **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.

4t.- **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'advertència que, en cas que no ho fessin, les seves finques podran ser objecte de reparcel·lació, sense expropiació prèvia, en aplicació de l'article 5.3 de la Llei 4/2025, i sense perjudici que els estatuts o les bases d'actuació indiquin d'altres supòsits pel cas que no fos d'aplicació dita Llei 4/2025.

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

5è.- **Informar als propietaris promotors** que la constitució de la junta de compensació estarà 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.

6è.- **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 expedita 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 las Avingudes) i/o en la seu electrònica municipal a l'adressa

https://urbanisme.palmademallorca.es/IMI/URBANISME/PRD/Planejament_urbanistic_pdf/Images%20Arxiu/GCI-Compensacions/GCI-202500040000/GCI-20250004_PORTADA.pdf perquè se´n prengui general coneixement i als efectes pertinents.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/47/1216816

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: 7 d'abril 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
María Ortíz Fernández

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/47/1216816