



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE PALMA

2891

Departamento de Gestión Urbanística. Expediente PRE 2025/01 (segex 1267534P). Aprobar definitivamente el proyecto de estatutos y bases de actuación de la junta de compensación del SUB-24-01 Son Puigdorfil

PRE25010126 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 29/10/2025, aprobó inicialmente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la "Junta de Compensación del SUB 24-01 SON PUIGDORFILA", presentado por propietarios que representaban más del 60% de la propiedad del ámbito, según los informes favorables del Servicio de Valoraciones y Proyectos de 07/10/2025 y del Servicio Jurídico Administrativo de Gestión Urbanística de 10/10/2025.

2.- El acuerdo se sometió a información pública mediante publicación por edictos en el BOIB n.º 149, de 11/11/2025. También se publicó el acuerdo íntegro, junto con sus anexos, en el tablón de edictos municipal.

El contenido íntegro del acuerdo, junto con sus anexos, se ha notificado a todos los propietarios que integran el ámbito, concediendo trámite de audiencia a las personas propietarias no promotoras afectadas para que, en el plazo de diez días hábiles, pudieran formular alegaciones y aportar cuantos documentos y justificaciones consideraran oportunos.

3.- Según se indica por diligencia de la jefa de negociado del SJAGU de día 30/01/2026, no consta que se haya presentado ninguna alegación respecto a lo anterior.

4.- El día 23/12/2026 el Sr. Miguel Ramis Clar, en la representación que ostenta en el expediente, presenta nueva versión del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la "Junta de Compensación del SUB 24-01 SON PUIGDORFILA", en los cuales se modifica el nombre del ámbito y de la junta de compensación respecto de la aprobación inicial.

El día 22/01/2026 el Sr. Miguel Ramis Clar, en la representación que ostenta en el expediente, presenta nueva versión del proyecto de Estatutos de la "Junta de Compensación del SUB 24-01 SON PUIGDORFILA", en los cuales, además de lo anterior, se hacen precisiones terminológicas en los artículos 3 y 17.1.

Se ha comprobado que las modificaciones introducidas el 23/12/2025 y el 22/01/2026 no tienen el carácter de modificaciones sustanciales, por lo cual no es necesario abrir un nuevo plazo de información pública y de audiencia.

Por otro lado, los artículos 6.2.e) y 10.5 de los Estatutos hacen mención a la posibilidad de la junta de compensación de expropiar los terrenos. En el caso que los propietarios quieran seguir tramitando un proyecto residencial estratégico al amparo de la Ley 4/2025, estas regulaciones se tienen que entender sustituidas por los apartados 3 y 4 del artículo 5 de dicha ley (según corresponda) en todo aquello que la puedan contradecir.

En lo referente a las bases de actuación, el apartado 1 de la Base 7ª menciona la posibilidad de expropiar terrenos de los propietarios no adheridos, mientras el apartado 5 de la Base 12 solo indica que se podrá reparcelar, que se tiene que resolver con la prevalencia de esta última.

5.- Las personas promotoras del presente procedimiento han presentado un estudio preliminar sobre este ámbito, por lo cual este procedimiento se tramita al amparo 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. No consta que se haya obtenido el informe favorable que indica el artículo 16.1.b) de esta ley.



La constitución de la junta de compensación, trámite siguiente a la aprobación definitiva de los presentes estatutos y bases de actuación, requiere que la administración actuante adopte un acuerdo de aprobación de constitución de la entidad en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente a haber recibido el documento público de constitución (art. 168.4 RLUIBM). Por lo tanto, se debe informar a los promotores que la constitución de la junta de compensación se condicionará a la obtención del informe favorable mencionado.

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 –TRLRUR- (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 **Aprobar definitivamente** el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la “Junta de Compensación del SUB-24-01 SON PUIGDORFILA”, en la versión actualizada presentada el 23/12/2025 (Bases de actuación) y el 22/01/2026 (Estatutos) por el Sr. Miguel Ramis Clar, con las aclaraciones hechas al apartado 4 de la parte expositiva de este acuerdo.

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

2.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.

3.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, la Junta procederá a la reparcelación de la propiedad afecta de estos titulares, sin expropiación previa, de acuerdo con lo que establezcan estas bases o el proyecto de reparcelación y la legislación aplicable.

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

4.º **Informar a los propietarios promotores** que la constitución de la junta de compensación está condicionada a la obtención del informe favorable indicado 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.

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-202500020000/GCI-20250002_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