



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO DE GOBIERNO

6326

Acuerdo del Consejo de Gobierno de 19 de junio de 2026 por el que se autoriza la ocupación urgente de los terrenos afectados por la expropiación correspondiente al aparcamiento público de Cala Agulla (parcela 84 del polígono 9 TM de Capdepera)

1. El 14 de octubre de 2025 tuvo entrada en la Consejería de Presidencia, Coordinación de la Acción de Gobierno y Cooperación Local un oficio de la alcaldesa del Ayuntamiento de Capdepera, relativo a la solicitud de declaración de urgente ocupación de los terrenos afectados para la expropiación correspondiente al aparcamiento público de Cala A2.

2. De acuerdo con lo previsto en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, y 56 de su Reglamento, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957, la entidad aportó documentación entre la que cabe destacar, a efectos de esta solicitud:

a) Certificado del acuerdo plenario del Ayuntamiento de Capdepera de fecha 12 de junio de 2025 en el que se acuerda:

Aprobar inicialmente la motivación de la urgencia y circunstancias justifican la necesidad de urgente ocupación.

Aprobar inicialmente la expropiación forzosa de la finca registral núm. 3686 de Capdepera la finca es parte de la parcela 84 de polígono 9 del TM de Capdepera con referencia catastral 07014A009000840000TI.

Aprobar inicialmente la descripción concreta e individualizada de los bienes a expropiar.

Declarar la necesidad de urgente ocupación de los terrenos afectados.

Dar traslado del expediente a la Consejería de Presidencia para que el Consejo de Gobierno declare, si procede, la urgencia de ocupación de la finca registral núm.3686 de Capdepera,es la parcela 84 de polígono 9 del TM de Capdepera con referencia catastral: mercantil Inversiones Zona Norte CR S.L, para que el ayuntamiento de Capdepera disponga de un aparcamiento público tal y como dispone la disposición adicional novena de la Ley 1/2023, de 7 de febrero, por la que se modifica la ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental.

Notificar este acuerdo a los interesados junto a los recursos de que disponen.

Someter este acuerdo a información pública por un plazo de 15 días mediante anuncio publicado en el BOIB, en el tablón y en la página web del Ayuntamiento y en uno de los diarios de mayor circulación.

b) En relación con la certificación de la aprobación definitiva del proyecto de obra por el órgano competente, el Ayuntamiento señala que en este caso no será necesario proyecto de obra, de acuerdo con lo que dispone el artículo 33 de la Ley 7/2024, de 13 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears. Se tiene la opción de ubicar dentro de la parcela 84 del polígono 9 un aparcamiento disuasorio de vehículos para facilitar la movilidad en las épocas de mayor afluencia de visitantes. Este tipo de equipamientos o infraestructuras provisionales pueden ubicarse en suelo rústico y tienen el carácter de uso admitido. La zona afectada debe adecuarse a esta finalidad a través de la compactación del terreno.

c) Justificación de la necesidad de urgente ocupación de la parcela 84 del polígono 9 del TM de Capdepera y exposición de las circunstancias que justifican el procedimiento excepcional previsto en el artículo 52 de la LEF.

El principal objetivo que justifica la necesidad de urgente ocupación y la tramitación del presente procedimiento excepcional es poder poner a disposición de los ciudadanos y turistas un aparcamiento público de vehículos en suelo rústico no protegido cercano a la playa natural de Cala Agulla, para la temporada de verano de 2025 que sea compatible con la preservación del entorno.

d) Planes parcelarios y relación de bienes y derechos afectados.

e) Documento de retención de crédito (RC) de fecha 20/5/2025.

f) Certificado del acuerdo plenario del Ayuntamiento de Capdepera de fecha 4 de septiembre de 2025 en el que se acuerda:





Desestimar las alegaciones presentadas por Inversiones Zona Norte por los motivos que constan en el informe jurídico.

Aprobar definitivamente la motivación de la urgencia y circunstancias que la justifiquen.

Aprobar definitivamente la expropiación forzosa de la finca registral núm. 3686 de Capdepera la finca es parte de la parcela 84 de polígono 9 del TM de Capdepera con referencia catastral: 07014A009000840000TI, de la que es titular del pleno dominio, la mercantil Inversiones Zona Norte CR S.L.

Aprobar definitivamente la descripción concreta e individualizada de los bienes a expropiar.

Reiterar la declaración de la necesidad de urgente ocupación de los terrenos afectados.

Someter este acuerdo a información pública por un plazo de 15 días mediante anuncio publicado en el BOIB, en el tablón y en la página web del Ayuntamiento y en uno de los diarios de mayor circulación.

Notificar este acuerdo a los interesados junto a los recursos de que disponen.

3. En fecha 4 de febrero de 2026 el Servicio de Coordinación y Cooperación Local emitió informe sobre la declaración de urgente ocupación de los terrenos afectados por la expropiación correspondiente al aparcamiento público de Cala Agulla (parcela 84 del polígono 9 TM de Capdepera). La parte dispositiva de este informe concluía que:

Una vez mencionada la normativa aplicable, y teniendo en cuenta los antecedentes expuestos, se aprecia una pérdida sobrevenida del objeto.

El artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa (LEF) exige una motivación de las circunstancias que justifiquen la excepcionalidad del procedimiento. Dado que la finalidad de la urgencia era dar servicio a la temporada de verano de 2025, el transcurso del tiempo ha hecho decaer el objeto que legitimaba la vía de urgencia.

La motivación expresa de la urgencia, aprobada en los acuerdos plenarios de 12 de junio y 4 de septiembre de 2025, era habilitar el espacio específicamente "para la temporada de verano de 2025".

El oficio de solicitud no tuvo entrada en esta Consejería hasta el 14 de octubre de 2025, fecha en la que la temporada estival de referencia ya había finalizado.

La urgencia es una excepción que debe interpretarse restrictivamente. La Administración local presentó el certificado del acuerdo definitivo una vez agotado el plazo en el que el empleo debía producirse según su propio cronograma.

4. En fecha 17 de abril de 2026 (GOIBE288355/2026) tuvo entrada en la Consejería de Presidencia, Coordinación de la Acción de Gobierno y Cooperación Local un oficio de la alcaldesa del Ayuntamiento de Capdepera, en el que se manifestaba (sic.):

Visto el certificado de acuerdo de Pleno de fecha 17/04/2026, del expediente de expropiación forzosa por procedimiento de urgencia del espacio para aparcamiento público de Cala Agulla, por el que se aprueba:

Reiterar la solicitud de reconocimiento del derecho del Ayuntamiento de Capdepera a que se declare la urgente ocupación solicitada en octubre de 2025 respecto de los bienes y derechos afectados por la expropiación de la finca registral 3686 (parcela 84 del polígono 9), para la finalidad pública de habilitación de la habilitación del aparcamiento y aparcamiento persistencia de la urgencia para la temporada 2026.

El certificado de acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Capdepera exponía lo siguiente (sic.):

Primero.— Inicio del expediente expropiatorio y finalidad pública.

En el marco de la gestión de la movilidad y de la presión de vehículos asociada al acceso a la playa natural de Cala Agulla (TM de Capdepera), y con el objetivo de implantar un aparcamiento público alternativo en la parcela 84 del polígono 9, el Ayuntamiento de Capdepera promovió la expropiación forzosa por el procedimiento la mercantil Inversiones Zona Nord CR S.L., dada la necesidad de contar con un dispositivo de estacionamiento de titularidad pública y con menor capacidad máxima, integrado ambientalmente, y alineado con la normativa autonómica de conservación y restauración ambiental.

Segundo.— Informe jurídico municipal de 27/02/2025 y justificación de la urgencia.

Con fecha 27/02/2025 se emitió el "INFORME JURÍDICO EXPROPIACIÓN POR

URGENCIA” (Expediente 7530/2024), que fundamenta el encaje legal del procedimiento del art 52 LEF, la competencia autonómica para declarar el urgente empleo en expropiaciones promovidas por entidades locales, y desarrolla la motivación de urgencia vinculada a

- la sustitución de un aparcamiento privado considerado ambientalmente insostenible por su elevada capacidad y su impacto;
- la necesidad de asegurar un aparcamiento público con capacidad máxima de 450 plazas, con gratuidad en determinados supuestos, fomento de movilidad no motorizada y eléctrica, e progresiva implantación de transporte público;
- el riesgo de estacionamientos desordenados (mujeres, bosque, caminos y fincas colindantes) si se restaura/desmantela el aparcamiento actualmente en uso; y
- la necesidad de disponer del suelo para la ejecución del nuevo esquema de movilidad en temporada alta.

Tercero.— Tramitación municipal: acuerdos plenarios de 12/06/2025 y 04/09/2025, y información pública.

Constan en el expediente los acuerdos plenarios de 12/06/2025 (aprobación inicial de la motivación de urgencia, de la expropiación y de la descripción concreta e individualizada de los bienes; declaración municipal de necesidad de urgente ocupación; y remisión a la Consejería competente) y de 04/09/2025 (desestimación de la alegación, la expropiación y reiteración de la necesidad de urgente ocupación; así como previsiones sobre información pública y notificaciones), todo ello conforme a la tramitación descrita en el informe jurídico municipal.

Cuarto.— Entrada del oficio de solicitud ante la CAIB el 14/10/2025

Con fecha 14 de octubre de 2025 tuvo entrada en la Consejería competente el oficio de solicitud de declaración de urgente ocupación de los terrenos afectados.

Sin embargo, en la fecha de redacción del presente informe, no se ha recibido resolución expresa al respecto, habiendo transcurrido un período aproximado de siete meses desde la presentación de la citada solicitud.

Se hace constar que la temporada de mayor afluencia de usuarios se encuentra próxima a su inicio, lo que incrementa la necesidad de disponer de los terrenos en cuestión.

En este sentido, persiste la necesidad urgente de empleo ya manifestada en la solicitud original, que hacía referencia expresa a su aplicación en el período estival del año 2025.

En consecuencia, la falta de pronunciamiento administrativo en plazo razonable podría comprometer la adecuada planificación y gestión de los servicios vinculados al ámbito afectado.

Quinto.— Estudio técnico de frecuentación (septiembre 2024) y constatación de presión de usuarios y vehículos.

El “Estudio de frecuentación en Cala Agulla (TM de Capdepera)” (Septiembre 2024) cuantifica la afluencia total (30.425 entradas en 5 días), picos de presencia de usuarios (media máxima aproximada de 2.714 personas; máximo de 3.064 personas) y un comportamiento de acceso; además, se constata una máxima ocupación de vehículos del aparcamiento existente en momentos punta y patrones de concentración temporal. Estas magnitudes objetivan que la problemática de movilidad y estacionamiento es estructural en temporada alta y no un fenómeno agotado con el verano 2025.

Sexto.- Informe municipal del coordinador de playas del 10/04/2026

El citado informe pone de manifiesto en relación con la detección de vehículos no autorizados en el entorno de la playa de Cala Agulla como consecuencia de no disponer de aparcamiento público, afecciones de carácter operativo, funcional y ambiental.

Afección a la operativa de los servicios de playa: La circulación y presencia de vehículos no autorizados interfiere en el normal desarrollo de la logística asociada a los servicios de temporada, especialmente en cuanto al dispositivo de salvamento y socorrismo, así como las actividades vinculadas a la explotación y mantenimiento del dominio público marítimo-terrestre.

Limitaciones en la accesibilidad para servicios de emergencia: Se constata la posible obstrucción de los accesos habilitados para vehículos de emergencia, lo que podría comprometer la capacidad de intervención inmediata ante situaciones de riesgo o incidencias, afectando negativamente a los tiempos de respuesta ya la seguridad de los usuarios.

Incremento del riesgo de incendios y otros incidentes: La presencia de estos vehículos comporta un aumento del riesgo de incendio forestal, especialmente en entornos de alto valor ambiental, así como la potencial generación de incidentes derivados de prácticas inadecuadas o incumplimientos normativos.



Impacto en la gestión de recursos de la Policía Local: La necesidad de vigilancia, control y actuación frente a estas conductas implica una mayor asignación de efectivos de la Policía Local, lo que supone una reducción de la disponibilidad de recursos para la atención de otras competencias municipales.

Deterioro de la calidad percibida del entorno: La persistencia de estas situaciones incide negativamente en la imagen del enclave, afectando a su percepción como espacio natural protegido y destino turístico, con posibles repercusiones en la satisfacción de los usuarios y en la proyección del municipio.

Séptimo.— Persistencia de la urgencia y actualidad de la necesidad para la temporada 2026.

La necesidad de contar con aparcamiento público alternativo y ambientalmente integrado en el entorno de Cala Agulla no era ni es un objetivo agotable en una única temporada, sino una necesidad recurrente y estructural ligada a la presión turística y al régimen de usos de el espacio natural protegido. La motivación municipal —aunque contuviera la referencia temporal “temporada de verano de 2025”— debe interpretarse de buena fe y con criterio finalista: se solicitó para la temporada en la que, razonablemente, se preveía culminar la tramitación iniciada meses antes y disponer del suelo para implantar la solución de movilidad; y, en todo caso, la urgencia subsiste plenamente para la temporada 2026, siendo contrario a la racionalidad administrativa y al principio de efectividad de la acción pública entender extinguido el interés urgente por el mero transcurso de unos meses imputable, en parte sustancial, en la propia tramitación administrativa.

5. El Ayuntamiento de Capdepera aportó nueva documentación que no constaba en el expediente original. Esta documentación incluye:

Informe técnico relativo a la falta de aparcamiento público en la zona del área natural de cala Agulla.

Informe sobre la declaración de urgente ocupación solicitada en el expediente nº 7530/2024, en relación con la expropiación de la finca registral núm. 3686 de Capdepera (parcela 84 del polígono 9), con referencia catastral 07014A009000840000TI.

6. En fecha 28 de abril de 2026 la dirección general de Coordinación y Cooperación Local requirió al Ayuntamiento de Capdepera para que realizara un nuevo trámite de información pública por un plazo no inferior a 15 días; además de realizar las notificaciones particulares oportunas a los titulares de la finca registral.

7. En reciente fecha de 4 de junio de 2026, el Pleno del Ayuntamiento de Capdepera ha emitido un certificado relativo, por una parte, a la desestimación de las alegaciones presentadas por Inversiones Zona Norte CR S.L. en el nuevo trámite de información pública publicado el 7 de mayo de 2026 y, por otra, a la aprobación definitiva del carácter de urgencia del expediente de expropiación a efectos de su elevación al órgano autonómico competente para que declare, en su caso, la urgente ocupación de la finca registral núm. 3686 de Capdepera (parcela 84 del polígono 9), con referencia catastral 07014A009000840000TI.

8. El 12 de junio de 2026 la Dirección General de Coordinación y Cooperación Local ha emitido informe jurídico sobre la ocupación urgente de los terrenos afectados por la expropiación correspondiente al aparcamiento público de Cala Agulla. Este informe concluye que:

Por todo lo expuesto, se emite informe favorable a la declaración de ocupación urgente solicitada por el Ayuntamiento de Capdepera, dado que se ha subsanado el defecto de extemporaneidad y se ha aportado una motivación específica, actual y suficiente justificativa de la urgencia.

Que se dé traslado y se eleve la propuesta al Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva.

Por todo ello, el Consejo de Gobierno, a propuesta de la consejera de Presidencia, Coordinación de la Acción de Gobierno y Cooperación Local, en la sesión de 19 de junio de 2026, adoptó entre otros el Acuerdo siguiente:

Primero. Declarar la ocupación urgente de los terrenos afectados por la expropiación correspondiente al aparcamiento público de Cala Agulla (parcela 84 del polígono 9 TM de Capdepera). Los bienes y derechos afectados por la declaración de urgente ocupación se enumeran, de forma individualizada y con la indicación de los titulares, en el anexo 1 de este Acuerdo.

Segundo. Fundamentar la urgencia en la documentación presentada por el Ayuntamiento de Capdepera, recogida en el informe jurídico de la Dirección General de Coordinación y Cooperación Local de 12 de junio de 2026, en el que se considera procedente la declaración de urgencia del Consejo de Gobierno dado que se ha subsanado el defecto de extemporaneidad y se ha aportado una motivación específica, actual y suficiente, para la temporada 2026.

Tercero. Hacer constar que el trámite de audiencia y defensa se ha ejercido efectivamente por parte de los interesados en la fase de instrucción, habiendo sido sus alegaciones desestimadas por los Plenos del Ayuntamiento de Capdepera de 4 de septiembre de 2025 y, más recientemente, de 4 de junio de 2026.



Cuarto. Publicar este Acuerdo en el Boletín Oficial de las Islas Baleares.

Quinto. Notificar a las personas que constan como interesadas en el expediente que, contra este Acuerdo, que agota la vía administrativa, puede interponerse un recurso potestativo de reposición ante el Consejo de Gobierno en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente de la notificación, de acuerdo con el artículo 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, y el artículo 57 de la Ley 3/2003, de 26 de marzo, de régimen jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

También se puede interponer directamente un recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de la notificación del Acuerdo, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Palma, en la fecha de la firma electrónica (19 de junio de 2026)

La secretaria del Consejo de Gobierno

Antònia Maria Estarellas Torrens

La presidenta

Margarita Prohens Rigo

ANEXO 1

Lista concreta e individualizada de los bienes, derechos y personas afectados por la expropiación

Datos registrales: Finca núm. 3686/Tomo 5429/Libro 468/Folio 19

Titular registral: Inversiones Zona Norte CR, SL

CIF: B16539207

Código IDUFIR: 07023000671677

Referencia catastral: 07014A009000840000TI

Datos catastrales: parcela 84, polígono 9

Descripción: Rústica. Pieza de tierra, secano, situada en el término de Capdepera, llamada Son Jaumell, que tiene una superficie de tres cuarteradas y doscientos sesenta y siete diestros, equivalentes a dos hectáreas sesenta áreas cuarenta y nueve centiáreas.

Situación jurídica (servidumbres, cargas y gravámenes): la finca está exenta de cargas

