**EXTRACTE DELS ACORDS DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL CORRESPONENTS A LA SESIÓ ORDINÀRIA FETA EL 06 DE JUNY DE 2019.**

**ACTA NÚM. 13/19**

 1.- Aprovació de les actes de les sessions anteriors (actes de 02, 10 i 16 de maig)

 2.- Aprovació de factures. S’aproven 58 factures per import de 1.111.898,06 €

3.- Aprovació de les bases de la convocatòria per a la creació d’una borsa de treball d’auxiliars administratius, personal laboral i funcionari, per cobrir les places vacants, necessitats o substitucions a la plantilla de personal d’aquest Ajuntament.

 Publicar les bases de la convocatòria al BOIB

 4.-. Aprovació del Conveni de col·laboració entre l’Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia i l'empresa privada MARIA DEL CARMEN REIG GASÓ que té el dret d’ús sobre la marca Ibiza Blau Music

 5.- Personació de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia en el procediment ordinari 63/2019 del Jutjat Contenciós Administratiu núm. 1 de Palma de Mallorca

 6.- Personació de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia en el procediment ordinari 31/2019 del Jutjat Contenciós Administratiu núm. 1 de Palma de Mallorca

 7.- Adjudicació al Sr. amb DNI 41447476G d’’autorització per a l’explotació d’instal·lacions de temporada a les platges de Sant Josep de sa Talaia del lot 63, de velomars, de la platja de Migjorn, per import de 2.400,00 €.

**8.-** Adjudicació al Sr. Amb DNI. 45734665-Q) d’autorització per a l’explotació d’instal·lacions de temporada a les platges de Sant Josep de sa Talaia dels lots 46 i 47, de gandules i para-sols, de la platja de Cala Carbó, per import de  15.000,00 €, cada un d’ells.

**9.- Desestimació de la sol·licitud de suspensió o reducció del cànon dels lots 43 i 44 de Cala Vedella**

**10.- Resolució del** contracte corresponent al lot 4, de platja S’Estanyol,  de l’expedient “Explotació d’instal·lacions de temporada a les platges del TM de Sant Josep de sa Talaia 2018 a 2021” per renúncia contractual de l’entitat “IBIZA HOLIDAYS 96, SL”.

**11.- Resolucion del contracte** corresponent al lot 86, a Platja d’en Bossa, de l’expedient “Explotació d’instal·lacions de temporada a les platges del TM de Sant Josep de sa Talaia 2018 a 2021” per renúncia contractual de l’entitat “Activitats Nàutiques Port de Sant Miquel, SC”

**12.- Resolució de**l contracte corresponent al Lot 62, a la Platja de Migjorn, de l’expedient “Explotació d’instal·lacions de temporada a les platges del TM de Sant Josep de sa Talaia 2018 a 2021” per renúncia contractual de l’entitat “Explotaciones Servicios de Verano, SL”

**13.- Informe favorable sobre sol·licitud d'autorització per ocupació de béns de domini públic maritimoterrestre estatal amb instal·lacions de temporada feta per Nautilus Ibiza, per utilització de punts d'atracada a s'Estanyol, Port des Torrent, cala Bassa, platges de Comte i Punta Pinet.**

**14.- Informe favorable sobre sol·licitud d'autorització per ocupació de béns de domini públic maritimoterrestre estatal amb instal·lacions de temporada feta per José Ribas Sánchez, per utilització de punts d'atracada per excursions marítimes a la punta des Molí, s'Estanyol, punta d’en Xinxó, cala Bassa, platges de Compte del TM de sant Josep de sa Talaia.**

**15.-. Informe desfavorable sobre sol·licitud d'autorització per ocupació de béns de domini públic maritimoterrestre estatal amb instal·lacions de temporada feta per l'entitat ENJOY WATERSPORTS, SLU, per circuit abalisat per motos nàutiques, a la platja cala Jondal.**

**16.- Informe desfavorable sobre sol·licitud d'autorització per ocupació de béns de domini públic maritimoterrestre estatal amb instal·lacions de temporada feta per Ascanio Gabriele d'Ascanio, per escola de vela, a la platja d'en Bossa.**

**17.- Aprovació del**  “Programa de caràcter temporal” per impulsar l’Estratègia de gestió integral del Litoral”, i la seva posterior gestió, i desenvolupament, per a la contractació interina  d’1 tècnic/a mitjà en medi ambient, 1 auxiliar administratiu i 1 zelador, per termini de 3 anys, ampliable fins a 12 mesos més, d’acord amb l’article 10.1. c del RDL 52015, de 30 d’octubre.

Objectiu.- Posar en marxa una “Estratègia de Gestió Integral del Litoral”, i per aconseguir-ho, essencialment les estratègies que es pretenen portar a terme per millorar la gestió i la qualitat del litoral del municipi de Sant Josep de sa Talaia, són 1) el Pla de gestió del litoral i 2 ) el Sistema de gestió ambiental de platges.

Emoluments. Percebran el sou que correspon conforme a la seva categoria professional.

**18.- Concessió llicència urbanística. C**onstrucció d’un habitatge unifamiliar aïllat i obertura de camí.

Finca es Pujols des Rafals, parròquia de Sant Jordi de ses Salines, TM Sant Josep de sa Talaia.

**19.- Concessió llicència urbanística.** Enderroc parcial de l’excés executat i execució d’obres de reforç estructural per a restaurar la legalitat de la llicència 32/2012.

Vista Alegre, parròquia des Cubells, TM Sant Josep de sa Talaia

**20.-. Concessió llicència urbanística.** Enderroc parcial, reposició de la volumetria d’habitatge a l’estat anterior a l’any 1956 i reforma de la distribució i els seus acabats.

Parcel·la 149 del polígon 5, TM Sant Josep de sa Talaia

**21.- Concessió llicència urbanística.** Modificació durant el transcurs de les obres de la llicència d’obres 94/2017, atorgada per a la construcció d’un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina.

Urbanització Vista Alegre, parròquia des Cubells, TM Sant Josep de sa Talaia

**22.- Expedient 429/2018. Concessió llicència urbanística.** Ampliació d’habitatge unifamiliar aïllat i enderroc parcial de magatzem.

C. Gafarró, núm. 10-12, Can Nebot, parròquia de Sant Jordi de ses Salines, TM Sant Josep de sa Talaia.

**23.- Expedient 1050/2018. Concessió llicència urbanística** reforma d’habitatge unifamiliar aïllat existent.

Cas Damians, parròquia de Sant Jordi de ses Salines, TM Sant Josep de sa Talaia.

**24.- Expedient 9614/2018. Concessió llicència urbanística. M**odificació de les condicions del projecte que va donar origen a la llicència d’obres 32/2012 amb modificació dels paràmetres urbanístics i nova distribució interior.

Vista Alegre, parròquia des Cubells, TM Sant Josep de sa Talaia.

**25.- Expedient 2186/2019. Sol·licitud llicència urbanística.** Reforma, legalització i ampliació d’edificacions existents per a canvi d’ús a agroturisme.

Can Xomeu de na Pou, Cala Tarida, TM de Sant Josep de sa Talaia.

|  |  |
| --- | --- |
| **26.- Expedient 1126/2018. Sol·licitud de llicència urbanística** | |
| **Desfavorable** | **Tipus de votació:** unanimitat/assentiment |
| Vist l’expedient de tramitació d'urbanisme 588/2017 (e-1126/2018):    Sol·licitant: CONSTRUCCIONES CAN BERRI, SL, amb CIF B57191744.  Representant: Juan González Mateos, amb NIF 41460083F.  Objecte: construcció de tres habitatges unifamiliars aïllats i dotació d’infraestructures del c. Passarell per aconseguir la condició de solar.  Emplaçament: c. Passarell, s/n, parròquia de Sant Jordi de ses Salines, TM de Sant Josep de sa Talaia.  Referència cadastral:  0872905CD6007S0001BA i 0870732CD6007S0001EA.  Projecte: projectes bàsics i de dotació d’infraestructures amb registre d’entrada 8549 de 14.06.2017.  Tècnic redactor del projecte: Xavier Pallejá Torrecilla (arquitecte) i José Luis Campos Giménez (enginyer industrial).    Vist l’informe tècnic núm. 56/2019 de 10 de maig de 2019 emès per l’arquitecte tècnic municipal, Sr. Victoriano Santos Tribaldos.  Vist l’informe jurídic núm. 077/2019 de 14 de maig de 2019, emès per la tècnica d’Administració general, Sra. Carla García Martínez.    Basant-se en els informes tècnics i jurídic abans esmentats, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:    PRIMER.-       DENEGAR la sol·licitud de llicència d’obres per a la construcció de tres habitatges unifamiliars aïllats i dotació d’infraestructures del c. Passarell per aconseguir la condició de solar, a situar al c. Passarell, s/n, parròquia de Sant Jordi de ses Salines, d’aquest terme municipal, presentada pel Sr. Juan González Mateos en representació de la mercantil CONSTRUCCIONES CAN BERRI, SL, atès que, l’informe tècnic municipal emès en data 10 de maig de 2019 és desfavorable, a la vista que la parcel·la sobre la qual es projecta la construcció de 3 habitatges, es tracta d’una única finca registral amb dos sorts de superfície total inferior a la mínima per complir la densitat d’ús d’un habitatge per cada 500m2 de parcel·la (es necessitarien 1.500m2), conforme al punt 3.2 de l’Ordenança 2 “residencial unifamiliar o col·lectiva” del capítol IV del Text refós de les NS de l’Ajuntament de Sant Josep.  Així mateix, es comprova que no es compliria l’article 40 del Reglament de gestió urbanística per simultaniejar les obres d’edificació amb les d’urbanització i que no s’ha computat part de la planta soterrani que no es destina a infraestructures de l’edificació, conforme a l’exposat a l’apartat 3r de l’informe tècnic que s’acompanya.    SEGON.-        NOTIFICAR la present resolució a l’interessat perquè en prengui coneixement i tengui els efectes pertinents, amb advertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents, adjuntant còpia dels informes tècnic i jurídic en què es basa l’acord. | |

|  |  |
| --- | --- |
| **27.- Expedient 3408/2018. Sol·licitud llicència urbanística.** | |
| **Desfavorable** | **Tipus de votació:** unanimitat/assentiment |
| Vist l’expedient de tramitació d'urbanisme 1277/2015 (e-3408/2019):    Sol·licitant: LORENZO FRONTINI, amb NIE Y4280132F.  Representant: Robin Van den Driessche, amb NIE X2350174B.  Objecte: legalització d’habitatge unifamiliar aïllat amb annexos i piscina.  Emplaçament: Sa Vela de Baix des Port, parcel·la 33 del polígon 15, parròquia de Sant Agustí des Vedrà, TM de Sant Josep de sa Talaia.  Projecte: projecte de legalització amb visat del COAIB 13/00008/16 de 07.01.2016 i documentació complementària amb registre d’entrada 2018-E-RC-8993 de 19.06.2018.  Tècnic redactor del projecte: Robin Van den Driessche (arquitecte).    Vist l’informe tècnic núm. 041/19\_LEG de 14 de maig de 2019 emès per l’arquitecta municipal Sra. Sílvia Toldrà Gràcia.  Vist l’informe jurídic núm. 080/2019 de 14 de maig de 2019, emès per la tècnica d’Administració general, Sra. Carla García Martínez.    Basant-se en els informes tècnics i jurídic abans esmentats, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:    PRIMER.-       DENEGAR la sol·licitud de llicència d’obres per a la reforma, legalització d’habitatge unifamiliar aïllat amb annexos i piscina, situats a sa Vela de Baix des Port, parcel·la 33 del polígon 15, parròquia de Sant Agustí des Vedrà, d’aquest terme municipal, presentada pel Sr. Robin Van den Driessche en representació del Sr. LORENZO FRONTINI, atès que, l’informe tècnic municipal emès en data 14 de maig de 2019 és desfavorable, almenys perquè la documentació presentada incompleix les condicions de prescripció establertes en la Disposició transitòria desena de la Llei 2/2014, de 25 de març, d’ordenació i ús del sòl (com a mínim, pel que fa a la prescripció de les construccions).    SEGON.-        NOTIFICAR la present resolució a l’interessa perquè en prengui coneixement i tengui els efectes pertinents, amb advertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents, adjuntant còpia dels informes tècnic i jurídic en què es basa l’acord.    TERCER.-      Atès que es tracta d’un expedient de legalització i per tant d’obres executades sense títol habilitat, pertoca donar trasllat del present acord al departament de Disciplina Urbanística als efectes oportuns. | |

|  |  |
| --- | --- |
| **28.- Expedient 4818/2018. Sol·licitud llicència urbanística** | |
| **Desfavorable** | **Tipus de votació:** Unanimitat/Assentiment |
| Vist que amb posterioritat, a la proposta s'ha incorporat nova documentació que està en fase d'informe, novament aquest punt es deixa damunt la taula. | |

|  |  |
| --- | --- |
| **29.- Expedient 4235/2019. Inici tràmits declaració caducitat llicències d'obres 339/2008 i 238/2010.** | |
| **Favorable** | **Tipus de votació:** Unanimitat/Assentiment |
| Vist que la Junta de Govern Local en sessió ordinària celebrada en data 29.08.2008 va adoptar entre d’altres l’acord següent:    “14.1 è.- CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D’OBRA MAJOR.    .....................................................................................................................................    -A Elisabeth Balboa Pérez en representació de Celia Pérez Velado, DNI núm. 16067806Y,  llicència d’obres en sòl rústic comú-sòl rústic de règim general i sòl rústic protegit en APT d’incendis, per a la construcció d’un habitatge unifamiliar de planta baixa amb una superfície a construir de 435,79 m2, segons projecte bàsic i documentació complementària redactat per l’arquitecte José Guasch Bertrán, amb visats núms. 3/1692/06, 3/1663/07, 3/0092/07 i 3/0846/08 amb un pressupost de 393.518,86 € a una parcel·la de la finca anomenada sa Teia d’en Borrassar a la parròquia de Sant Agustí d’aquest terme municipal,  amb les prescripcions que estableix la Llei de disciplina urbanística, que es faran constar en la notificació del present acord i, a més a més, amb les  següents   prescripcions:    Prèviament a retirar la llicència d’obres i acomplint l’ autorització atorgada per la Comissió Insular d’Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic del Consell Insular, del dia  10 de juliol de 2008 (exp. núm. 181/06), haurà de vincular a l’habitatge que s’autoritza   la  parcel·la de 20.260 m2 (finca registral núm. 24.776) i  s’inscriurà en el Registre de la Propietat als efectes de la seva indivisibilitat, en concordança amb l’article 15 de la Llei 6/97, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears i per a la qual cosa haurà de presentar en aquest Ajuntament el certificat registral justificatiu de la finca que es va presentar al Consell Insular perquè n’emeti informe.    S’haurà d’ajustar a les  prescripcions  imposades  per la CIOTUPHA en relació amb el Pla territorial insular que consten a l’acord del dia 10 de juliol de 2008, pel qual es va emetre informe favorable sobre l’expedient,  de les quals en farà un seguiment aquest  Ajuntament  per tal que siguin acomplides  per la interessada.    S’acorda aprovar la liquidació de l’impost d’obres i construccions que s’adjuntarà en full a part i que puja a la quantitat de  14.953.71 €”---------------------------------      Vist que la Junta de Govern Local en sessió ordinària celebrada en data 03.09.2010 va adoptar entre d’altres l’acord següent:    “5.2.-CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D’OBRES.-    Vistes  les  peticions  de llicència d’obres presentades  pels  interessats; vistos els informes tècnic i jurídic  que es troba a cada un dels  expedients i basant-se en aquests, la Junta de Govern, a proposta d’aquesta Regidoria,  per unanimitat dels assistents, ACORDA concedir la següent llicència d’obres:    ..........................................................................................................................................................    -A Cecilio Balboa Lechón, amb NIF núm. 14550285W actuant com a mandatari verbal de la Sra. Celia Pérez Velado,  llicència d’obres en sòl rústic, per a la construcció d’una piscina de superfície de mirall d’aigua 37,90 m2, annexa a un habitatge en construcció a l’empara de la llicència 339/08, segons projecte bàsic i d’execució amb visat col·legial núm. 42350 i 43778, redactat per l’arquitecte tècnic Antonio Calvo Mínguez; a la zona de tea d’en Borrassar a la parròquia de Sant Agustí d’aquest terme municipal, amb les prescripcions que estableix la Llei de disciplina urbanística, que es faran constar en la notificació i a més a més:    “D’acord amb l’informe de l’aparellador municipal:  -       L’emplaçament de la piscina s’ajustarà estrictament als plànols presentats. El nivell de coronació de la piscina no pot excedir de la cota 115,60, d’acord amb els plànols de secció.  -       La llicència per a construcció de la piscina no comporta autorització per al canvi d’ubicació de l’habitatge, encara que dels plànols aportats amb l’emplaçament de la piscina es desprèn un canvi d’ubicació de l’habitatge respecte de l’autoritzat.”    \*S’acorda aprovar la liquidació de l’impost d’obres i construccions que s’adjuntarà en full a part i que puja a la quantitat de 831,02 €.”------------------------------------------------------------      Vist que en data 31.03.2011 i registre d’entrada núm. 3328 el Sr. José Luis Blanco Calvo sol·licita ampliació del termini d’execució de la llicència d’obres 339/2008.    Vist que en data 10.06.2011 l’arquitecte tècnic municipal emet informe una vegada efectuada visita de comprovació, arrel del qual es dicta Decret d’Alcaldia núm. 747/2011 de 14.06.2011 que resolia:    “PRIMER.-           REQUERIR a CELIA PÉREZ VELADO com a promotora, a ANTONIO CALVO MÍNGUEZ com a tècnic director de les obres i a FORJADOS Y ESTRUCTURAS IBIZA S.L. com a constructor de les obres executades a l’empara de la llicència municipal d’obres 339/2008 per a que en el termini improrrogable de cinc dies, comptadors a partir del dia següent a la notificació de la present resolució, justifiquin la concordança de les obres amb les condicions de la llicència atorgada fent-los saber que la falta de resposta en l’esmentat termini suposarà l’acceptació de les irregularitats assenyalades  SEGON.-               ORDENAR com mesura cautelar i immediata la suspensió de les obres que es venen executant a l’empara de la llicència d’obres 339/2008 a la finca Sa Tea den Burrassa.    TERCER.- COMUNICAR la present resolució als interessats.    QUART.-  ADVERTIR a l’interessat que de no aturar immediatament  les obres en curs, es procedirà per via d’execució forçosa d’acord amb allò disposat a l’article 61.2 de la Llei 10/1990, de 23 d’octubre de Disciplina Urbanística.”    Vist que en data 19.09.2017 i NRE 13822 el Sr. José Luis Blanco Calvo en qualitat de propietari i promotor de la d’edificació en construcció situada a la finca anomenada Can Tea d’en Burrassa, parcel·la 135 del polígon 21, adjunta documentació per tal d’aixecar l’ordre de paralització i que es permeti la reanudació de les obres en relació amb la llicència d’obres 339/2008.    Vist l’informe tècnic emès en data 03.05.2019 per l’arquitecta municipal Sra. Raquel García Palerm, del tenor literal següent:    “IT 52/19 4235/19     Informe tècnic sobre la sol·licitud d’aixecament de l’ordre de paralització de la llicència 339/08  Antecedents    1. La llicència 339/08 per construir un habitatge unifamiliar a la parcel·la 135 del polígon 21.    2. L’ordre de paralització de les obres. En l’expedient consten informes successius de l’arquitecte tècnic municipal sobre les obres contràries a la llicència i l’advertència de què correspon iniciar l’expedient de restabliment de la legalitat urbanística.    3. La sol·licitud de data 19 de setembre de 2017, amb registre d’entrada número 13.822, formulada pel senyor José Luis Blanco Calvo, per tal que s’aixequi l’ordre de suspensió.    Fonaments de dret i consideracions tècniques    1. Les obres no s’ajusten a les llicenciades, tal i com va informar successivament l’arquitecte tècnic municipal i tal i com es desprén de la documentació que ara s’aporta.    A manera d’exemple cit algunes referències contingudes en la memòria annexa a la sol·licitud:    - “Dada la pendiente natural del terreno y a resultas de la implantación definitiva de la vivienda sobre el terreno, el proyectista consideró la posibilidad de realitzar una planta bajo rasante, existente en el estado actual”.      - “Para que todo lo especificado quede convenientemente reflejado en el Ayuntamiento, se debería presentar un proyecto de modificación en el transcurso de las obras, redactado por el técnico director de las mismas, y que recogiera las precisions apuntades en este documento, con el resto de detalles que se requieran”.    L’anterior no fa més que incidir en la falta d’adequació de les obres a la llicència, de manera que, en cap cas, pot continuar-se amb l’execució de les obres. Cosa diferent és entendre que persisteix l’ordre de paralització, atenent-nos al que disposava llavors l’article 72.2 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Llei de règim jurídic i procediment administratiu comú i al que ara disposa l’article 187.5 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (d’ara endavant Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears).  L’anterior, que no té cap efecte pràctic en la possibilitat de continuar les obres, sí té incidencia en el règim aplicable a la llicència 339/08 i en les modificacions que es pretengui tramitar, per la qual cosa recoman a l’òrgan que hagi de resoldre que recapti un informe millor fonamentat en dret.    2. Si entenem que s’han esgotat els terminis per finalitzar les obres, s’ha de caducar la llicència i ja no opera la possibilitat de sol·licitar-ne la modificació. Adverteix que les obres que contempla la llicència no serien avui autoritzables d’acord amb la normativa territorial sobrevinguda.      3. Si entenem que no s’han esgotat els terminis, però els canvis pretesos són els que es contemplan en la documentació aportada (entre els quals una alteració de l’altura i del volum), les modificacions que se sol·licitin han de complir la normativa sobrevinguda, d’acord ara amb l’article 156.2 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears. No pertoca pronunciar-se sobre el compliment de la normativa urbanística i territorial de les modificacions mentre no se sol·liciti la llicència amb la documentació completa.    Conclusions    1. Sense perjudici del necessari anàlisi de la vigència de l’ordre de paralització, les obres no haurien de continuar per no ajustar-se al projecte llicenciat i ser constitutives d’una infracció urbanística.    2. Ha d’iniciar-se l’expedient de disciplina urbanística, tal i com en va informar l’arquitecte tècnic municipal.    3. Ha de valorar-se si pertoca iniciar la caducitat de la llicència 339/08.    Sant Josep de sa Talaia, signat electrònicament al marge”----------------------------------------------------    Vist l’informe jurídic emès en data 14.05.2019 per la tècnica d’Administració general municipal Sra. Carla García Martínez, del tenor literal següent:  “Inf 078/2019  Expdte e-4235/19  INFORME JURÍDICO como complemento del emitido por la arquitecta municipal en fecha 03.05.2019 al efecto de analizar la vigencia de la medida cautelar de suspensión de las obras adoptada en el expediente de referencia por Decreto de Alcaldía de fecha 14.06.2011.    ANTECEDENTES  Licencia de obras 339/2008.  La Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha 29.08.2008, adoptó acuerdo de otorgamiento de licencia a favor de Celia Pérez Velado para la construcción de vivienda unifamiliar con emplazamiento en finca Sa Tea den Burrassa, Sant Agustí, de acuerdo con el proyecto básico y de ejecución visado núms 3/1692/06, 3/1663/07, 3/0092/07 y 3/0846 (licencia número 339/2008).  El acuerdo de la Junta de Gobierno Local consta debidamente notificado.  La licencia otorgada fijaba un plazo de inicio el 20.04.2009 y un plazo de finalización en 20/04/2011.  En fecha 31.03.2011, mediante escrito con RE núm 03328 Jose Luis Blanco Calvo solicita de este Ayuntamiento le sea concedida una prórroga del plazo de ejecución de las obras por periodo de un año.  Consecuencia de esta solicitud, el arquitecto técnico realiza visita de inspección concluyendo que las obras en curso de ejecución no se ajustaban a los proyectos aprobados y en base a ello se dicta Decreto de Alcaldía de fecha 14.06.2011 (núm 747/11) requiriendo se justifique la concordancia de las obras ejecutadas con las autorizadas y, adoptando, en el mismo acuerdo, orden inmediata de clausura de las obras.  Con posterioridad a este requerimiento se va presentado diversa documentación que es informada por el arquitecto técnico siempre en el mismo sentido de existir discrepancias entre las obras ejecutadas y las obras licenciadas.  El último escrito se presenta en fecha 19.09.2017 con documentación gráfica y escrita que, según se indica, aclara la situación actual de la edificación. Se solicita en base a tal documentación se levante la orden de paralización.  En relación con esta documentación la arquitecta municipal emite informe en fecha 03.05.2019 en el que concluye que las obras no deben continuar por no ajustarse al proyecto licenciado y ser constitutivas de infracción urbanística.  Propone en el mismo informe se analice jurídicamente la vigencia de la orden de paralización y en consecuencia la procedencia de iniciar la caducidad de la licencia 339/08.    Licencia de obras 238/10  La Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha 03.09.2010, adoptó acuerdo de otorgamiento de licencia a favor de Celia Pérez Velado para la construcción de una piscina de superficie de espejo de agua 37,90 m2 anexa a vivienda autorizada mediante la anterior licencia 339/08.  La licencia consta debidamente notificada a la parte interesada con un plazo de inicio de las obras el 23.03.2011 y un plazo de finalización el 23.03.2012    CONSIDERACIONES JURÍDICAS  PRIMERA.- Vigencia de la medida cautelar de paralización de las obras.  La paralización de las obras acordada mediante Decreto de Alcaldía de 14.06.2011 fue adoptada como medida cautelar en aplicación del artículo 61 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de las Islas Baleares (LDU), entonces aplicable.  El precepto transcrito no fija plazo de duración de esta medida procediendo, en consecuencia, acudir a la regulación que de las medidas cautelares efectuaba la entonces también aplicable Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y el procedimiento administrativo común.  Disponía el artículo 77 de la LPAC (en la redacción dada por la Ley 4/1999):  1. Iniciado el procedimiento, el órgano administrativo competente para resolverlo, podrá adoptar, de oficio o a instancia de parte, las medidas provisionales que estime oportunas para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer, si existiesen elementos de juicio suficiente para ello.  2. Antes de la iniciación del procedimiento administrativo, el órgano competente, de oficio o a instancia de parte, en los casos de urgencia y para la protección provisional de los intereses implicados, podrá adoptar las medidas correspondientes en los supuestos previstos expresamente por una norma de rango de Ley. Las medidas provisionales deberán ser confirmadas, modificadas o levantadas en el acuerdo de iniciación del procedimiento, que deberá efectuarse dentro de los quince días siguientes a su adopción, el cual podrá ser objeto del recurso que proceda.  En todo caso, dichas medidas quedarán sin efecto si no se inicia el procedimiento en dicho plazo o cuando el acuerdo de iniciación no contenga un pronunciamiento expreso acerca de las mismas.  3. No se podrán adoptar medidas provisionales que puedan causar perjuicio de difícil o imposible reparación a los interesados o que impliquen violación de derechos amparados por las leyes.  4. Las medidas provisionales podrán ser alzadas o modificadas durante la tramitación del procedimiento, de oficio o a instancia de parte, en virtud de circunstancias sobrevenidas o que no pudieron ser tenidas en cuenta en el momento de su adopción.  En todo caso, se extinguirán con la eficacia de la resolución administrativa que ponga fin al procedimiento correspondiente.>  Resulta así que las medidas cautelares previas al inicio de un procedimiento tienen una vigencia de 15 días dentro de los cuales el procedimiento al que preceden debe iniciarse y, no siendo ello así, señala expresamente que estas medidas quedan sin efecto.  La regulación de la duración de las medidas cautelares constituye una manifestación del principio de proporcionalidad que ha de regir en su adopción.  La normativa especial urbanística ya recoge actualmente igual previsión de duración de esta figura. Señala el artículo 187.5 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears: “5. Cuando las medidas cautelares se ordenen antes de iniciarse el procedimiento de restablecimiento, se confirmarán, modificarán o levantarán en el acto que inicie el mismo, que se dictará en el plazo de quince días a partir de la fecha en que se decidan las medidas. Estas quedarán sin efecto si se incumpliera cualquiera de las dos condiciones mencionadas.  Trasladado lo anterior al caso que nos ocupa, resulta que la medida cautelar de paralización de las obras fue adoptada por Decreto de fecha 14.06.2011 y a día de hoy no consta que haya sido iniciado expediente de disciplina urbanística por lo que cabe concluir que la medida de paralización se ha extinguido.    SEGUNDA.- Caducidad de las licencias urbanísticas.  De acuerdo con el artículo 8 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística (LDU) – vigente en el momento de otorgarse la referida licencia-:  “1. Toda licencia, de acuerdo con la normativa urbanística municipal deberá prever un plazo para comenzar las obras proyectadas y otro para acabarlas. Este último no será superior a veinticuatro meses.  2. Transcurrido cualquiera de los dos plazos el Ayuntamiento iniciará el expediente de caducidad de la licencia otorgada.  La licencia advertirá explícitamente de estas circunstancias.  3. La caducidad de la licencia será declarada por el Organismo competente para conceder las licencias, previa audiencia al interesado y determinará el archivo de las actuaciones.  4. Una vez declarada la caducidad de la licencia, las obras no se podrán iniciar ni proseguir, si no se solicita y no se obtiene una nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística aplicable a la nueva solicitud.  5. El interesado, previa la solicitud oportuna, tendrá derecho a la obtención automática dc una prórroga de cualquiera de los plazos indicados en el apartado 1 de este artículo, por un período no superior a la mitad del plazo inicial. A estos efectos la normativa aplicable será en todos los casos la vigente en el momento de la concesión de la licencia que se prorroga, sin que le afecte la posible suspensión del otorgamiento de licencias.”.  Tal y como consta en los antecedentes referidos, la licencia 339/2008 fijaba un plazo de finalización en el año 2011 y la licencia 238/2010 en el año 2012 (hace por tanto 8 y 7 años respectivamente).  Dado que según se ha informado en la consideración anterior, la paralización de las obras autorizadas por la licencia 339/2008 se extinguió a los 15 días de su adopción (14.06.2011), en ese momento se reanudó el cómputo de los plazos de ejecución que a fecha actual se encuentran sobrepasados con creces.  Igual situación de transcurso de los plazos se da con respecto a la licencia 238/2010.  El instituto de la caducidad se configura como una institución al servicio del planeamiento pues aunque la licencia es un acto declarativo de derechos se pretende evitar que se convierta en una reserva para la aplicación futura de un viejo plan.  Tanto en la LDU en aquel momento vigente como en la actual Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears, el inicio de expediente de caducidad se configura como obligatorio para el ayuntamiento una vez transcurridos los plazos de ejecución.  Por todo ello procede INICIAR EXPEDIENTE DE DECLARACIÓN DE CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS DE OBRAS 339/2008 Y 238/2010    TERCERA.- Procedimiento para la declaración de caducidad.  El procedimiento para la declaración de caducidad de una licencia urbanística podrá iniciarse de oficio o a instancia de parte y exigirá que durante su instrucción se conceda audiencia al interesado para alegaciones y que pueda presentar los documentos y justificaciones que considere pertinentes dentro de un plazo que, de acuerdo con el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, (LPACAP) no será inferior a diez días ni superior a quince.  La declaración de caducidad se ha de notificar al interesado en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento (art. 21.3 LPACAP).  Una vez notificada la declaración de caducidad de la licencia, para comenzar o acabar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, deberá solicitarse y obtenerse una nueva licencia urbanística.  La competencia para la declaración de caducidad corresponderá al mismo órgano que ostentó la competencia para su otorgamiento.  Todo lo que se informa sin perjuicio de mejor criterio fundado en derecho.  Sant Josep de sa Talaia  /Documento firmado electrónicamente/”------------------------------------    Per tot l’anterior i basant-se en els informes transcrits, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:    1r.- INICIAR els tràmits per a la declaració formal de la caducitat de les llicències d'obres núm. 339/2008 i 238/2010, concedides a la Sra. CELIA PÉREZ VELADO, l'objecte de les quals era la construcció d’un habitatge unifamiliar, i la construcció d’una piscina de superfície de mirall d’aigua 37,90 m2, annexa a l’habitatge respectivament, ambdues a situar a una parcel·la de la finca anomenada sa Tea d’en Borrassa a la parròquia de Sant Agustí des Vedrà, terme municipal de Sant Josep de sa Talaia.    2n.- CONCEDIR a la Sra. CELIA PÉREZ VELADO i al Sr. JOSÉ LUIS BLANCO CALVO un  tràmit d'audiència  pel  termini de quinze dies hàbils, a partir de la recepció de la present resolució perquè puguin presentar  les al·legacions o documents que estimi pertinents.    3r.- ADVERTIR als interessats que una vegada declarada la caducitat de les llicències, per començar o acabar els actes d’ús del sòl per als que varen ser concedides, haurà de sol·licitar-se i obtenir-se una nova llicència urbanística.    4t.- NOTIFICAR la present resolució als interessats perquè en prengui coneixement i tengui els efectes pertinents. | |

|  |  |
| --- | --- |
| **30.- Expedient 2090/2019. Resolució Recurs de Reposició contra acord de la JGL de 05.12.2018.** | |
| **Desfavorable** | **Tipus de votació:** unanimitat/assentiment |
| Vist que la Junta de Govern Local en sessió ordinària celebrada el 05.12.2018, va adoptar, entre d’altres, el següent acord:    “PRIMER.- DENEGAR la sol·licitud de llicència per a la legalització d’habitatge unifamiliar aïllat amb annex i piscina, i mesures correctores (d’acord amb la Disposició Transitòria 10ª de la LOUS), situada a la Sa Rota d’en Garrova, parcel·la 184 del polígon 29, d’aquest terme municipal, presentada pel Sr. Iván Varela Sanz en representació de la mercantil CONCEPT INVESTMENTS PROCESS, SL, atès que, l’informe tècnic municipal emès en data 23 de novembre de 2018 és desfavorable, almenys perquè la documentació presentada incompleix les condicions de prescripció establertes en la Disposició transitòria desena de la Llei 2/2014, de 25 de març, d’ordenació i ús del sòl (com a mínim, pel que fa a la prescripció de les construccions).  SEGON.- NOTIFICAR la present resolució a la interessada perquè en prengui coneixement i tengui els efectes pertinents, amb advertiment de que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents, adjuntant còpia dels informes tècnic i jurídic en què es basa l’acord.  TERCER.- Donat que es tracta d’un expedient de legalització, es a dir obres executades sense títol habilitant, pertoca donar trasllat de l’expedient al departament de disciplina urbanística/sancionador, als efectes oportuns.”------------------------------------------------------------------  Aquest acord consta notificat a la interessada en data 24.01.2019 segons consta degudament acreditat a l’expedient.    Vist que en data 22.02.2019 NRE 2019-E-RE-871, la Sra. Olivia Mary Isabella Fleury en representació de la mercantil CONCEPT INVESTMENT PROCESS, SL presenta recurs de reposició contra l’acord de la Junta de Govern Local de data 05.12.2018.    Atès l’informe tècnic emès en data 20.05.2019 per l’arquitecta municipal Sra. Sílvia Toldrà Gràcia, del tenor literal següent:  “Exp.: 2090/2019  Info.053/19\_LEG  Informe tècnic en relació amb el recurs de reposició contra l’acord de denegació de la llicència núm.37/18 (legalització d’habitatge unifamiliar aïllat amb annexos i piscina i mesures correctores a la finca Sa Rota d’en Garrova, parcel·la 257 del polígon 29, en aquest terme municipal (referència cadastral 07048A029002570000DK).  Vist el recurs de reposició presentat per d’Olivia Mary Isabella Fleury, en representació de l’entitat Concept Investments Process SL, de 22.02.19, e-NRE 2019-E-RE-871, contra l’acord de denegació de la llicència núm. 37/18 (per la legalització d’un habitatge unifamiliar aïllat amb annexos i piscina i mesures correctores a la finca sa Rota d’en Garrova, parcel·la 257 del polígon 29, en aquest terme municipal, segons projecte amb visat del COAIB núm. 13/01324/15 i documentació complementària amb NRE 18/09029, tot redactat per l’arquitecte Marc Tur Torres) resulta el següent:  Antecedents  1.En data 03 de novembre de 2015, NRE 15204/15, Iván Varella Sanz, en representació Concept Investments Process SL, presenta sol·licitud per a la llicència de legalització d’habitatge unifamiliar aïllat amb annexos i piscina i mesures correctores en aplicació de la Disposició transitòria desena de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, (endavant DT 10a LOUS)  2.El 28 de juny de 2016 i 8 de març de 2018, qui sotaescriu va emetre 2 informes per requerir documentació complementària i/o modificacions de la ja presentada. El 10.10.16, amb NRE 15126, el promotor presentà, únicament, una part de la documentació sol·licitada, i el 19.06.18 (amb e-NRE 9029) i 13 d’agost de 2018 (e-NRE 10991) la resta.  Per poder aplicar la DT 10a LOUS es va anar requerint, en especial (i des del primer informe tècnic), la justificació de la prescripció de totes les construccions objecte de projecte.  3.En la sessió del dia 05.12.18, la Junta de Govern local acordà denegar la citada llicència (amb el número d’expedient d’obres 37/2018 i exp. electrònic 3193/2018 )  Consideracions tècniques  4.En primer lloc i en relació amb el segon punt de les al·legacions, cal indicar el següent:  4.1.Segons la documentació existent en l’expedient denegat (visat del COAIB núm. 13/01324/15 i documentació complementària amb NRE 16/15126, 18/09029 i 18/10991) es pretenia el següent:  · la legalització, (mitjançant DT 10a de la LOUS);  d’un habitatge unifamiliar amb porxos i pèrgoles que, segons s’indica, es construí, amb anterioritat a 1989, es desenvolupa en PB+P1 i compta amb una superfície construïda total de 286,13m2  d’un garatge (executat entre els anys 1989 i 2002, en PB i de 37,700m2 superfície construïda)  d’una piscina, construïda entre el 2002 i el 2006 i de 44,65m² de superfície de mirall d’aigua  una cambra d’instal·lacions de 16,40m² i una cisterna, de 23,50m2  · les mesures correctores i/o d’adequació;  per a l’enderroc, desmuntatge i retirada del chill out (executat amb posterioritat a 2006 i de 26,13m² de superfície construïda)  substitució del forjat i coberta del garatge (actualment apuntalat, es diu, atès el mal estat)  4.2.L’actuació es sol·licità en base a la DT 10a de la LOUS ja que les construccions objecte de projecte no s’ajusten al planejament en vigor i NO podrien autoritzar-se/legalitzar-se per via ordinària, (almenys, perquè, com a mínim, s’incompleixen la parcel.la mínima exigida, les reculades, l’altura reguladora i l’altura màx., el núm. de plantes, la superfície de la P1 i s’incompleixen també la superfície construïda i l’ocupació)  D’acord amb el que s’estableix en el primer punt de la DT10a LOUS, les edificacions existents en sòl rústic respecte de les quals a l’entrada en vigor de la llei ja no procedís adoptar les mesures de restabliment de la legalitat urbanística, per manifesta prescripció de la infracció segons la normativa d’aplicació, es podran incorporar a l’ordenació.  4.3.Segons en l’art. 178 de la LOUS, el termini de prescripció de les infraccions urbanístiques es computarà des del dia en què es produeixi la completa terminació dels actes constituents de la infracció. A aquest efecte, s’entendrà totalment acabada l’obra quan així s’acrediti fefaentment, amb criteris d’objectivitat i rigor, de manera indubtable i amb certesa i exactitud, per qualsevol mitjà de prova, havent de córrer en tot cas la càrrega d’aquesta en qui l’al·lega.  4.4.En relació amb la citada al·legació, cal recalcar que, de la documentació aportada s’extreu que, tant les construccions indicades en el punt 4.1 d’aquest informe com l’ús implantat a la finca, en el seu moment ho feren sense cap llicència i, per tant, de manera il·legal (és a dir, ni en les construccions ni en l’ús de la parcel.la hi existeix cap part que sigui legal). A més a més, posteriorment a la seva execució i al llarg del temps, s’hi ha executat diferents obres. Atès que algunes d’aquestes obres s’han executat amb posterioritat als 8 anys anteriors a l’entrada en vigor de la LOUS, les edificacions no es trobarien prescrites.  Com ja es va indicar, les obres realitzades correspondrien, entre d’altres (cito a tall d’exemple i no exhaustivament), a: reformes i/o redistribucions en tot l’interior de l’habitatge (presumiblement amb enderroc i construcció d’alguns paraments verticals), modificacions en tot el paviment, els banys, les fusteries, la cuina, els forats de façana, moviments de terres, abancalaments, modificació del mur perimetral... etc  En aquestes edificacions, contràriament al que s’indica en el recurs, NO és possible contemplar, com a restitució de la legalitat, l’enderroc de les obres/instal·lacions executades ja que no es tracta d’un annex o una ampliació  4.5.Qualsevol edificació té un ús assignat. Per tant, no es tractaria, únicament, de justificar que un volum (paraments verticals i horitzontals) es trobés executat i prescrit en una determinada data, sinó que caldria acreditar, fefaentment, que l’edificació implantada ha mantingut el seu ús des de llavors.  4.6.Per poder albergar l’ús residencial, una edificació ha de complir, entre d’altres, les condicions i funcions establertes en el Decret 145/1997, de 21 de novembre, d’habitabilitat. Segons es disposa, com a mínim s’han de poder complir les funcions d’estar, cuinar, menjar i dormir.  Addicionalment, segons l’art.4.1 del Decret 145/1997, d’habitabilitat, en relació amb el punt a del apartat III del l’annex I del mateix decret, per a un habitatge que ha sofert obres que afectin a un 60% (o més) de la seva superfície útil cal complir les mateixes condicions que per un habitatge d’obra nova. Ateses les obres executades en l’habitatge (en la totalitat del seu interior o més del 60% de la superfície útil), es pot afirmar que, durant un període de temps, l’habitatge ha deixat de complir les condicions d’habitabilitat i, per tant, ha perdut l’ús que albergava quan es va construir.  Conseqüentment, NO és possible legalitzar un habitatge sense la legalització el seu interior ja que un cop perdés la capacitat d’albergar les funcions d’estar, cuinar, menjar i dormir, deixaria de ser habitable i, per tant, perdria l’ús.  4.7.De totes maneres, atès que l’habitatge objecte de legalització també ha sofert obres en les façanes (almenys enguixat/enlluït, pintat, substitució de fusteries, obertura d’alguns forats... etc) tampoc es podria considerar que l’evolvent o volum es trobessin prescrits ni que fossin les originals (i, per tant, no seria legalitzable)  4.8.Segons l’art. 4.1 del Decret d’habitabilitat (Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d’amidament, d’higiene i d’instal·lacions per al disseny i l’habitabilitat d’habitatges així com l’expedició de cèdules d’habitabilitat, publicat al Bocaib núm. 151, de 6 de desembre de 1997) quan, en un habitatge existent, es realitzin obres que afectin a la seva distribució en un 60% de la seva superfície útil, sigui modificant-la o sigui reconstruint-la, s’hauran de complir les mateixes condicions (d’amidament, d’higiene i d’instal·lacions per al disseny i l’habitabilitat) que les dels habitatges resultants d’obra de nova planta.  4.9.En conseqüència i contràriament al que s’indica en el recurs, NO és possible contemplar una restitució de la legalitat del volum amb l’enderroc de les obres/instal·lacions no prescrites, ja que, per una banda, no cap restituir la legalitat a una edificació construïda de forma il·legal i, per altra banda, l’habitatge, almenys, hauria perdut l’ús durant l’execució de les obres i no es podria autoritzar la legalització en aplicació de la normativa actual.  4.10.L’exemple assenyalat (de la ponència d’Avel·lí Blasco Esteve) no té cap relació amb el cas que ens ocupa ja que es tracta d’unes ampliacions il·legals annexes a una edificació prescrita (en la que no s’hi haurien realitzat obres ni hauria perdut l’ús)  5.En segon lloc, respecte de la tercera al·legació:  5.1.Les obres executades en la parcel.la excedeixen en escreix de les obres “lògiques de conservació i manteniment”. Tot i així, aquestes tipus d’obres també es trobarien subjectes a títol habilitant d’acord amb els articles 134 i 136 de la LOUS.  5.2.Atès que les edificacions es construïren il·legalment, la situació en la que es troben és de fora d’ordenació d’acord amb l’art. 68.2b de la LOUS. D’acord amb el que disposa el citat article, en aquesta situació, NO són autoritzables cap tipus d’obres mentre no s’obtingui la legalització de les edificacions. Per tant, les obres executades a l’interior i exterior de l’habitatge o als annexos no haurien estat autoritzables.  5.3.Tot i que un cop legalitzades les edificacions (en el cas que procedís) s’hi podrien autoritzar obres de reforma (ja que es modificaria la situació de la parcel.la passant-se a trobar-se en situació d’inadequació, d’acord amb l’art. 68.1 de la LOUS) fins a la data actual, la situació de la parcel.la ha estat la de fora d’ordenació (del put 2b de l’article 68 de la LOUS). En aqueta situació les obres de reforma NO són autoritzables (ni les de moviments de terres, abancalaments, modificacions del mur perimetral...) i, en conseqüència, a data d’avui en la finca hi existeixen infraccions no prescrites.  6.Per tot allò exposat, i atès que queda acreditat fefaentment, amb criteris d’objectivitat i rigor, de manera indubtable i amb certesa i exactitud que les construccions en qüestió NO es trobaven prescrites (ni implantades amb anterioritat al 10 de març de 1991), reitero la conclusió de l’anterior informe DESFAVORABLE a la sol·licitud de legalització. Procedeix, doncs, DESESTIMAR les al·legacions formulades  Conclusió  D’acord amb allò exposat anteriorment, correspondria desestimar les al·legacions formulades.  DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT AL MARGE”---------------------------------------------------------    Atès l’informe jurídic emès en data 21.05.2019 per la tècnica d’Administració general Sra. Carla García Martínez que consta a l’expedient de referència, del tenor literal següent:   “Inf núm 083/2019  Expdte e-2090/2019    ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN PRESENTADO POR OLIVIA MARY ISABELLA FLEURY EN REPRESENTACIÓN DE LA ENTIDAD CONCEPT INVESTMENT PROCESS SL CONTRA ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 05.12.2018.  ANTECEDENTES  La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha 05.12.2018, adoptó acuerdo por el que se denegó al recurrente la solicitud de licencia para la legalización de vivienda unifamiliar aislada con anexos y piscina con emplazamiento en finca Sa Rota den Garrova, parcela 184 del polígono 29.  Constituía motivación de la denegación el informe emitido en fecha 23.11.2018 por la arquitecta, conforme al cual no había resultado acreditada fehacientemente la prescripción de las obras cuya legalización se proyectaba.  El acuerdo de la Junta de Gobierno Local fue notificado a la parte interesada en fecha 24.01.2019 y mediante escrito de fecha 22.02.2019, 2019-E-RE-871 se presenta el recurso de reposición que constituye objeto de este informe.  CONSIDERACIONES JURÍDICAS  DE CARÁCTER FORMAL. De acuerdo con el artículo 124.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:  “1. El plazo para la interposición del recurso de reposición será de un mes, si el acto fuera expreso. Transcurrido dicho plazo, únicamente podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.  Si el acto no fuera expreso, el solicitante y otros posibles interesados podrán interponer recurso de reposición en cualquier momento a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto(…)”.  El acuerdo de la Junta de Gobierno Local fue notificado a la parte interesada en fecha 24.01.2019 y el recurso se interpone mediante escrito de fecha 22.02.2019, por lo que se encuentra dentro de plazo de presentación.  El recurrente se encuentra legitimado y se cumplen el resto de requisitos formales que se exigen por el artículo 115 de la ley de procedimiento antes citada.  EN CUANTO AL FONDO DEL ASUNTO.- La base del recurso se centra en la prescripción de las obras.  Parte el recurrente de entender que las obras ejecutadas en la edificación principal que habrían motivado la denegación de la licencia se referían a simples obras de conservación y mantenimiento proponiendo la demolición de otras obras respecto de las que no cabía apreciar la prescripción.  Debemos partir de que la legalización se presenta sobre la base de la Disposición Transitoria Décima de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo de las Islas Baleares que regula un procedimiento extraordinario de incorporación a la ordenación de edificaciones existentes en suelo rústico.  De acuerdo con el apartado primero de esta Disposición:  “1. Las edificaciones existentes en suelo rústico, respecto de las cuales a la entrada en vigor de esta ley ya no procediera adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, por manifiesta prescripción de la infracción según la normativa de aplicación, se podrán incorporar a la ordenación en el plazo máximo de tres años, con todos los derechos y deberes inherentes a las obras realizadas con licencia.  Para la aplicación de lo anterior en terrenos incluidos en el ámbito de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, se entenderá que ha prescrito la infracción si se acredita la existencia de la edificación con anterioridad al día 10 de marzo de 1991, siempre que no se haya efectuado en la misma, con posterioridad, un cambio de uso.  A estos efectos, el procedimiento se sustanciará por la persona interesada ante el ayuntamiento correspondiente, donde se solicitará la legalización junto con la documentación gráfica y escrita relativa a la edificación en su estado real y proyecto de incorporación de medidas de adecuación a las condiciones generales de integración ambiental y paisajística que la ordenación, si procede y a efectos de esta incorporación, establezca, sin que les sean de aplicación los parámetros y las condiciones urbanísticas aplicables con carácter general a las edificaciones en suelo rústico.  A los únicos efectos de aplicar el procedimiento previsto en esta disposición, cuando la edificación que se pretende legalizar tenga un uso prohibido, el inicio del cómputo del plazo de prescripción en cuanto a la infracción para este uso se entenderá iniciado en el momento en que se acredite su implantación. Esta misma regla se aplicará en los casos de edificaciones que hayan sido objeto de cambio de uso con posterioridad a su construcción.  De la anterior regulación se desprende que la prescripción se configura como presupuesto de hecho para la aplicación de este procedimiento extraordinario, correspondiendo la carga de la prueba de esta figura al promotor, como así venía señalando la jurisprudencia y hoy se ha recogido a nivel legal en el artículo 196.3 de la LUIB (“El plazo se computará desde el día en que acaben definitivamente los actos. A este efecto, la obra se entenderá acabada totalmente cuando así se acredite fehacientemente, con criterios de objetividad y rigor, de manera indudable y con certeza y exactitud, por cualquier medio de prueba, cuya carga recaerá en quien alegue”.)  Y es que, como la propia regulación indica expresamente, es un procedimiento extraordinario. Esta disposición permite inaplicar cualquier regulación urbanística, con la salvedad de la prescripción. Siendo ello así entiende esta parte que este carácter excepcional no permite una amplia interpretación sino una aplicación estricta de su tenor literal.  Consecuencia del recurso de reposición presentado, la arquitecta municipal emite nuevo informe donde se ratifica en sus consideraciones y explica claramente como las obras ejecutadas exceden del concepto de mantenimiento, afectando a la totalidad de la edificación incluidas sus fachadas.  Con independencia del alcance de las actuaciones llevadas a cabo, el propio recurrente reconoce explícitamente la existencia de obras ejecutadas sin título habilitante (el que correpondiere) y por tanto no ha operado la figura de la prescripción.  Si esas obras serían o no legalizables una vez legalizada la edificación es intrascendente en este punto por cuanto si no se ha dado la primera premisa (legalización de la edificación) no cabe hablar de una legalización futura.  El argumento ofrecido de contrario no puede prosperar. Se pretende legalizar una edificación en la cual se han ejecutado obras que no se encuentran prescritas añadiendo a ello que la posible regularización incluye tanto las obras como los usos ilegales.  CONCLUSIONES  Expuesto cuanto antecede la parte que suscribe PROPONE  DESESTIMAR el recurso de reposición presentado por Olivia Mary Fleury en representación de la entidad CONCEPT INVESTMENT SL contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 05.12.2018 por el que se denegó la solicitud de licencia para la legalización de vivienda unifamiliar aislada con anexos y piscina y emplazamiento en finca sa Rota den Garrova, parcela 184 del polígono 29.  La competencia para la resolución del recurso corresponde a la Junta de Gobierno Local.  Todo lo que se informa, en Sant Josep de sa Talaia, sin perjuicio de mejor criterio fundado en derecho.  /Documento firmado digitalmente/”-------------------------------------------------------------------  D’acord amb els informes transcrits, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:    PRIMER.-       DESESTIMAR el recurs de reposició interposat per la Sra. Olivia Mary Isabella Fleury en representació de la mercantil CONCEPT INVESTMENT PROCESS, SL, contra l’acord de la Junta de Govern Local de data 05.12.2018 mitjançant el qual es va denegar la sol·licitud de llicència per a la legalització d’habitatge unifamiliar aïllat amb annex i piscina, i mesures correctores (d’acord amb la Disposició transitòria 10a de la LOUS), situada a sa Rota d’en Garrova, parcel·la 184 del polígon 29, d’aquest terme municipal; confirmant d’aquesta manera l’acte administratiu impugnat.    SEGON.-        COMUNICAR el present acord a les persones interessades amb els recursos que li siguin corresponents.    TERCER.-      Donar trasllat del present acord al departament de disciplina urbanística/sancionador, als efectes oportuns. | |

|  |  |
| --- | --- |
| **31.- Expedient 1114/2018. Resolució recurs de reposició contra l'acord de la JGL 18.10.2018.** | |
| **Desfavorable** | **Tipus de votació:** unanimitat/assentiment |
| Vist que la Junta de Govern Local en sessió ordinària celebrada el 18.10.2018, va adoptar, entre d’altres, el següent acord:    “PRIMER.- DENEGAR la sol·licitud de llicència per a la Legalització d’habitatge unifamiliar amb annexos i piscina i mesures correctores, situada a Es Coll de sa Mata, parcel·la 165 del polígon 8, parròquia de Sant Jordi de ses Salines, d’aquest terme municipal, presentada pel Sr. Iván Varela Sanz, en representació de la Sra. OLIVIA MARY ISABELLA FLEURY, atès que, l’informe tècnic municipal emès en data 16 d’agost de 2018 és desfavorable, almenys, per què:  - la documentació presentada incompleix les condicions establertes en la Disposició transitòria desena de la Llei 2/2014, de 25 de març, d’ordenació i ús del sòl ja que, contràriament al que s’indica en aquest article, amb posterioritat a 1991 s’han executat obres/ infraccions i les construccions objecte de legalització NO es trobaven prescrites als efectes de la DT10a de la LOUS  - atès que el projecte i documentació complementària es refereixen a la totalitat de les actuacions (legalització i mesures correctores) i la legalització resulta inviable, no es pot autoritzar, únicament i de manera separada, les mesures correctores projectades  SEGON.- NOTIFICAR la present resolució a la interessada perquè en prengui coneixement i tengui els efectes pertinents, amb advertiment de que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents, adjuntant còpia dels informes tècnic i jurídic en què es basa l’acord.  TERCER.- Atès que es tracta d’un expedient de legalització, es a dir, obres executades sense el corresponent títol habilitant, pertoca donar trasllat de l’expedient al departament de disciplina urbanística/sancionador, als efectes oportuns.”------------------------------------------------------------------    Aquest acord consta notificat a la interessada en data 19.11.2018 segons consta degudament acreditat a l’expedient.    Vist que en data 18.12.2018 NRE 2018-E-RE-4212, la Sra. Alexandra Nua Agreda Nacher en representació de la Sra. OLIVIA MARY ISABELLA FLEURY presenta recurs de reposició contra l’acord de la Junta de Govern Local de data 18.10.2018.    Atès l’informe tècnic emès en data 20.05.2019 per l’arquitecta municipal Sra. Sílvia Toldrà Gràcia, del tenor literal següent:  “Exp.: 1114/2018  Info.054/19\_LEG   Informe tècnic en relació amb el recurs de reposició contra l’acord de denegació de la llicència núm.27/18 (legalització d’habitatge unifamiliar aïllat amb annexos i piscina i mesures correctores a la finca es Coll de sa Mata, parcel.la 165 del polígon 8, de la parròquia de Sant Jordi, en aquest terme municipal (referència cadastral 001200600CD50F0001IH).  Vist el recurs de reposició presentat per d’Olivia Mary Isabella Fleury, de 18 de desembre de 2018, e-NRE 2018-E-RE-4212, contra l’acord de denegació de la llicència núm.27/18 (per la legalització d’un habitatge unifamiliar aïllat amb annexos i piscina i mesures correctores a la finca es Coll de sa Mata, parcel·la 165 del polígon 8, de la parròquia de Sant Jordi, en aquest terme municipal, segons projecte amb visat del COAIB núm. 13/01578/15 i documentació complementària amb NRE 1946/18 i 6225/18, redactada per l’arquitecte Marc Tur Torres) resulta el següent:  Antecedents  1.En data 22 de desembre de 2015, amb NRE 17562/15, Iván Varella Sanz, en representació d’Olivia Mary Isabella Fleury, presenta sol·licitud per a la llicència de legalització d’habitatge unifamiliar aïllat amb annexos i piscina i mesures correctores en aplicació de la Disposició transitòria desena de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, (endavant DT 10a LOUS)    2.Qui sotaescriu va emetre informe en data 19 d’abril de 2017 per requerir modificacions de la documentació presentada o doc. complementària i, especialment, per a la justificació de la prescripció de totes les obres/elements existents en el projecte (o, en el seu cas, la presentació d’un projecte de legalització o d’enderroc) ja que, pel que semblava, les edificacions de projecte havien sofert modificacions i s’hi havien executat obres posteriorment a 1990  En data 14.02.18, amb NRE 1946, i 08.05.18, amb NRE 6225, la promotora aporta més documentació (sense visar).  3.En la sessió del dia 18.10.18, la Junta de Govern local acordà denegar la citada llicència (núm. 27/2018)  Consideracions tècniques  4.Segons la documentació aportada, es pretenia la legalització (en base a la DT10a de la LOUS) de totes les edificacions/construccions existents a la finca a excepció de 3 pèrgoles (que se’n projectava el desmuntatge i/o enderroc).  5.Gran part del contingut de les al·legacions gira entorn a la prescripció de les obres executades que resulta determinant per l’aplicació del procediment extraordinari regulat a la DT10a de la LOUS. Així doncs;  5.1.En relació amb la concreció de les obres que no es troben prescrites, a continuació se’n citen algunes a tall d’exemple (no de manera exhaustiva, ja que s’entén que mentre n’existeixi almenys una, no opera la legalització mitjançant la DT10a de la LOUS).   -Obres de reforma interior. Atès que s’han reformat totes les estances interiors de l’habitatge, en l’informe anterior no es va entrar a especificar de quina part part es tractava. S’han modificat tots els paviments interiors, les escales de comunicació de les plantes, les baranes de les escales, tots els banys en general (enrajolats de paret, paviment, peces sanitàries, aixeteria, mobiliari...etc.), les 2  cuines també en general (revestiments terra i parets, mobles, marbre/silestone, campana, fogons, aixeteria...), substitució de portes i fusteries de les obertures...   -Molt probablement també s’hagin renovat/substituït les instal·lacions i, sobretot, s’hagin redistribuït part de les estances (tot i que no compto amb la distribució anterior, puc observar que la distribució actual no és la pròpia dels anys ’90 i que, pel que sembla, s’ha enderrocat, com a mínim, algun parament vertical (i estintolat l’estructura que sustenta el forjat) per ampliar alguna cambra (com, per exemple, en el cas de la sala-estar i el menjador)   -Exteriorment també s’han modificat/substituït, com a mínim, els paviments i s’ha enguixat, enlluït i/o pintat els paraments verticals i les jardineres (no puc comprovar si l’enjardinament s’ha executat de nou o sol s’ha renovat)   -Addicionalment, en diferents parts de la documentació presentada, es reconeix que s’han executat obres posteriors a gener de 1991. Per exemple, en l’escrit aportat el 08.05.18, amb NRE 6225, firmat per l’arquitecte redactor de l’exp. de legalització, Marc Tur Torres, s’afirma en el punt 8, que “s’han dut a terme les obres lògiques de conservació i manteniment”   -Malgrat això, contràriament al que s’assenyala a l’escrit signat per Marc Tur Torres, aquestes obres excedeixen, en escreix, les obres de conservació i manteniment (segons es diu, canvi d’endolls i similars o repintat, canvi de mobiliari, de revestiment de bany i cablejat elèctric). Per altra banda, en el cas que únicament es tractessin d’aquestes tipus obres (“de manteniment”) també es trobarien subjectes a autorització (almenys, al règim de comunicació prèvia d’acord amb els articles 134 i 136 de la LOUS).    5.2.Cal tenir en compte que, tant les obres com l’ús implantat originalment, ho feren sense cap llicència i, en conseqüència, totes les construccions existents es troben en situació de fora d’ordenació (segons l’art. 68.2b de la LOUS). D’acord amb el que disposa el citat article, en aquesta situació, NO són autoritzables cap tipus d’obres mentre no s’obtingui la legalització de les edificacions. Per tant, les obres executades a l’interior de l’habitatge i annexos no haurien estat autoritzables.   5.3.Addicionalment, s’ha d’assenyalar que, d’acord amb el punt 2a de l’art.11 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears (endavant LEN), en els terrenys ubicats en les àrees naturals d'especial interès de més alt nivell de protecció, només s'hi permetran les obres de conservació, restauració i consolidació d'edificis i instal·lacions existents que no comportin augment de volum, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts.  Atès que les edificacions s’executaren, presumiblement, en contra del planejament urbanístic, no es podria realitzar cap tipus d’obra. De totes maneres, en el cas que s’haguessin implantat legalment, les obres de reforma interior o redistribució no s’hi troben admeses i, en conseqüència, NO són susceptibles de ser legalitzables  5.4.Respecte l’aplicació de la DT10a, reitero que, les construccions objecte de legalització sol·licitada, no es troben prescrites perquè s’hi ha executat obres amb posterioritat al 10 de març de 1991  -Es recorda que la DT10a de la LOUS estableix, literalment, el següent:  Les edificacions existents en sòl rústic respecte de les quals a l’entrada en vigor d’aquesta llei ja no procedís adoptar les mesures de restabliment de la legalitat urbanística, per manifesta prescripció de la infracció segons la normativa d’aplicació, es podran incorporar a l’ordenació en el termini màxim de tres anys, amb tots els drets i deures inherents a les obres realitzades amb llicència.  Per a l’aplicació de l’anterior en sòls inclosos dins l’àmbit de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d’espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d’especial protecció de les Illes Balears, s’entendrà que ha prescrit la infracció si s’acredita l’existència de l’edificació amb anterioritat a dia 10 de març de 1991, sempre que no s’hi hagi efectuat amb posterioritat un canvi d’ús.   -D’acord amb l’art. 178 de la Llei 2/2014, de 25 de març;  El termini de prescripció de les infraccions urbanístiques es computarà des del dia en què es produeixi la completa terminació dels actes constituents de la infracció. A aquest efecte, s’entendrà totalment acabada l’obra quan així s’acrediti fefaentment, amb criteris d’objectivitat i rigor, de manera indubtable i amb certesa i exactitud, per qualsevol mitjà de prova, havent de córrer en tot cas la càrrega d’aquesta en qui l’al·lega.   -Segons la Instrucció tècnica 2 del Pla Territorial Insular (endavant PTI),  1. S'entén per ús la realització d'activitat que necessita un suport territorial o del sòl directe o indirecte mitjançant la construcció prèvia d'edificacions.  5. S'entén per edificació aïllada la tipologia d'ordenació en la qual les reculades mínimes a partions són obligatòries.  -A més a més, d’aquesta última definició se’n desprèn que, un ús sempre va assignat a una edificació. Per tant, no es tractaria, únicament, de justificar que un volum buit (paraments verticals i horitzontals) es trobés executat amb anterioritat a 1991, sinó que caldria acreditar, fefaentment, que una edificació implantada abans de 1991 ha mantingut l’ús des de llavors.  És a dir, no es podria entendre que un volum “buit” alberga un ús o que, únicament, amb el manteniment, al llarg dels anys, dels paraments verticals i horitzontals d’un habitatge es pot entendre que l’edificació continua sent edificació i tenint el mateix ús.   -Segons l’art.4.1 del Decret 145/1997, de 21 de novembre, d’habitabilitat, en relació amb el punt a del apartat III del l’annex I del mateix Decret, per a un habitatge que ha sofert obres que afectin a un 60% (o més) de la seva superfície útil cal complir les mateixes condicions que per un habitatge d’obra nova. Ateses les obres executades, es pot afirmar que, durant un període de temps, l’habitatge ha deixat de complir les condicions d’habitabilitat i, per tant, ha perdut l’ús que albergava quan es va construir.   -De totes maneres, atès que l’habitatge objecte de legalització també ha suportat obres en els paraments verticals o façanes (almenys enguixat/enlluït, pintat, substitució de fusteries, etc) tampoc es podria considerar que les façanes (o paraments verticals) es trobessin prescrites o que fossin les originals.   -Tampoc és cert que l’habitatge fou construït en un sòl rústic que, posteriorment, passés a ser protegit, ja que si l’edificació fou construïda amb posterioritat a 1986 (com, aparentment, n’és el cas) el sòl de la finca es trobava qualificat d’especialment protegit forestal, segons les NNSS de Sant Josep (aprovades definitivament el 22 d’abril de 1986 i publicades al BOIB núm. 182 ext., de 31.12.03). La superfície de parcel.la mínima exigida és, des de 1986, 10.000m2. La finca de projecte compta, únicament, amb 5.500m2   -És cert que, en el cas que l’habitatge obtingués la legalització, seria autoritzable la reforma, ja que passaria a trobar-se en situació d’inadequació (segons l’art. 68.1 de la LOUS), però fins a dia d’avui, la citada edificació es troba/s’ha trobat en situació de fora d’ordenació (del put 2b del mateix article 68). Per tant, es corrobora que en la situació actual, les obres no són autoritzables (ni ho eren en el moment que es van executar) i, en conseqüència, existeix una infracció no prescrita.  5.5.En relació amb la inviabilitat d’autoritzar de manera separada la legalització i les mesures correctores, malgrat la DT10a no assenyali, expressament, res al respecte les mesures correctores i la legalització formen part d’un sol conjunt, respecte del qual, no es possible autoritzar sol una part i deixar l’altra sense efecte.  Atès que el projecte conté un sol visat (13/01576/15) i la sol·licitud es refereix a la totalitat de les actuacions (és a dir, defineix la legalització i les mesures correctores conjuntament) i, atès que la legalització resulta inviable, no es pot autoritzar, únicament, la part del projecte en relació amb les mesures correctores.  De totes maneres, independentment de l’autorització (o no) de les mesures correctores, la legalització continuaria sent inviable ja que les obres que es pretenen legalitzar no es troben prescrites a l’efecte de l’aplicació de la DT10a de la LOUS. És a dir, amb el desmuntatge de les 3 pèrgoles i la instal·lació de la fossa sèptica i/o adequació de la tanca perimetral no es restitueix la legalitat ni la prescripció de les obres objecte de legalització.   6.Per tot allò exposat, i atès que queda acreditat fefaentment, amb criteris d’objectivitat i rigor, de manera indubtable i amb certesa i exactitud que les construccions en qüestió NO es trobaven prescrites (ni implantades amb anterioritat al 10 de març de 1991), reitero la conclusió de l’anterior informe DESFAVORABLE a la sol·licitud de legalització. Procedeix, doncs, DESESTIMAR les al·legacions formulades  Conclusió  D’acord amb allò exposat anteriorment, no procedeix la prescripció de la infracció urbanística i, consegüentment, correspon la desestimació de les al·legacions formulades  DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT AL MARGE”---------------------------------------------------------    Atès l’informe jurídic emès en data 21.05.2019 per la tècnica d’Administració general Sra. Carla García Martínez que consta a l’expedient de referència, del tenor literal següent:     “ Inf núm 084/2019  Expdte e-1114/2018  ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN PRESENTADO POR ALEXANDRA NURA AGREDA NACHER EN REPRESENTACIÓN DE OLIVIA MARY ISABELLA FLEURY CONTRA ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 18.10.2018.  ANTECEDENTES  La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha 18.10.2018, adoptó acuerdo por el que se denegó al recurrente la solicitud de licencia para la legalización de vivienda unifamiliar aislada con anexos y piscina y medidas correctoras, todo ello con emplazamiento en finca es Coll de sa Mata, parcela 165 del polígono 8, Sant Jordi.  Constituía motivación de la denegación el informe emitido en fecha 16.08.2018 por la arquitecta, conforme al cual no había resultado acreditada fehacientemente la prescripción de las obras cuya legalización se proyectaba.  El acuerdo de la Junta de Gobierno Local fue notificado a la parte interesada en fecha 19.11.2018 y mediante escrito de fecha 18.12.2018, 2018-E-RE-4212 se presenta el recurso de reposición que constituye objeto de este informe.  CONSIDERACIONES JURÍDICAS  DE CARÁCTER FORMAL. De acuerdo con el artículo 124.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:  “1. El plazo para la interposición del recurso de reposición será de un mes, si el acto fuera expreso. Transcurrido dicho plazo, únicamente podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.  Si el acto no fuera expreso, el solicitante y otros posibles interesados podrán interponer recurso de reposición en cualquier momento a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto(…)”.  El acuerdo de la Junta de Gobierno Local fue notificado a la parte interesada en fecha 19.11.2018 y el recurso se interpone mediante escrito de fecha 18.12.2018, por lo que se encuentra dentro de plazo de presentación.  El recurrente se encuentra legitimado y se cumplen el resto de requisitos formales que se exigen por el artículo 115 de la ley de procedimiento antes citada.  EN CUANTO AL FONDO DEL ASUNTO.-  Primera.- La base del recurso se centra en la prescripción de las obras.  Parte el recurrente de entender que las obras ejecutadas en la edificación principal que habrían motivado la denegación de la licencia se referían a simples obras de conservación y mantenimiento proponiendo la demolición de otras obras respecto de las que no cabía apreciar la prescripción.  Debemos partir de que la legalización se presenta sobre la base de la Disposición Transitoria Décima de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo de las Islas Baleares que regula un procedimiento extraordinario de incorporación a la ordenación de edificaciones existentes en suelo rústico.  De acuerdo con el apartado primero de esta Disposición:  “1. Las edificaciones existentes en suelo rústico, respecto de las cuales a la entrada en vigor de esta ley ya no procediera adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, por manifiesta prescripción de la infracción según la normativa de aplicación, se podrán incorporar a la ordenación en el plazo máximo de tres años, con todos los derechos y deberes inherentes a las obras realizadas con licencia.  Para la aplicación de lo anterior en terrenos incluidos en el ámbito de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, se entenderá que ha prescrito la infracción si se acredita la existencia de la edificación con anterioridad al día 10 de marzo de 1991, siempre que no se haya efectuado en la misma, con posterioridad, un cambio de uso.  A estos efectos, el procedimiento se sustanciará por la persona interesada ante el ayuntamiento correspondiente, donde se solicitará la legalización junto con la documentación gráfica y escrita relativa a la edificación en su estado real y proyecto de incorporación de medidas de adecuación a las condiciones generales de integración ambiental y paisajística que la ordenación, si procede y a efectos de esta incorporación, establezca, sin que les sean de aplicación los parámetros y las condiciones urbanísticas aplicables con carácter general a las edificaciones en suelo rústico.  A los únicos efectos de aplicar el procedimiento previsto en esta disposición, cuando la edificación que se pretende legalizar tenga un uso prohibido, el inicio del cómputo del plazo de prescripción en cuanto a la infracción para este uso se entenderá iniciado en el momento en que se acredite su implantación. Esta misma regla se aplicará en los casos de edificaciones que hayan sido objeto de cambio de uso con posterioridad a su construcción.  De la anterior regulación se desprende que la prescripción se configura como presupuesto de hecho para la aplicación de este procedimiento extraordinario, correspondiendo la carga de la prueba de esta figura al promotor, como así venía señalando la jurisprudencia y hoy se ha recogido a nivel legal en el artículo 196.3 de la LUIB (“El plazo se computará desde el día en que acaben definitivamente los actos. A este efecto, la obra se entenderá acabada totalmente cuando así se acredite fehacientemente, con criterios de objetividad y rigor, de manera indudable y con certeza y exactitud, por cualquier medio de prueba, cuya carga recaerá en quien alegue”.)  Y es que, como la propia regulación indica expresamente, es un procedimiento extraordinario. Esta disposición permite inaplicar cualquier regulación urbanística, con la salvedad de la prescripción. Siendo ello así entiende esta parte que este carácter excepcional no permite una amplia interpretación sino una aplicación estricta de su tenor literal.  Consecuencia del recurso de reposición presentado, la arquitecta municipal emite nuevo informe donde se ratifica en sus consideraciones y explica claramente como las obras ejecutadas exceden del concepto de mantenimiento.  Con independencia del alcance de las actuaciones llevadas a cabo, el propio recurrente reconoce explícitamente la existencia de obras ejecutadas sin título habilitante (el que correpondiere) y por tanto no ha operado la figura de la prescripción.  Segunda.- Al margen de la prescripción, entiende el recurrente que la legalización no ha prosperado porque el Ayuntamiento no autoriza de modo independiente las medidas correctoras.  En primer lugar, ello no es así. La legalización no prospera porque se han ejecutado obras que a día de hoy no se encuentran prescritas.  En segundo lugar, partimos de un único proyecto, con un único visado, es decir, una única actuación conjunta. Las medidas correctoras lo han de ser de algo, deben corregir algo, en este caso una legalización que no puede prosperar por no darse su presupuesto de hecho.  Si el proyecto principal no es favorable, no cabe sobre el mismo ninguna medida correctora.  Si el promotor quiere demoler alguna obra ejecutada lo habrá de solicitar como tal en un expediente independiente.  El proyecto técnico es un instrumento imprescindible para la actuación municipal, habiendo afirmado el TS que el fin de la obtención de las licencias de obras es el de controlar o contrastar el proyecto con la norma, a fin de evitar obras abusivas o desordenadas (STS 19.01.1985, entre otras).  El proyecto debe reflejar el conjunto de obras a realizar, por lo que no debe aceptarse que mediante licencias parciales de obras se impida la visión global de las obras a realizar que su consideración única exige; la memoria y proyecto no son iguales si lo que se contempla es un plan global de obras, que cuando se divide y se fracciones ese proyecto conjunto, incumpliéndose así el RSCL, art. 9.1.1º, además de sustraer a la decisión municipal la verdadera naturaleza y alcance de las obras proyectadas (STS 05.10.1999).  CONCLUSIONES  Expuesto cuanto antecede la parte que suscribe PROPONE  DESESTIMAR el recurso de reposición presentado por Alexandra Nura Agreda Nacher en representación de Olivia Mary Isabella Fleury contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 18.10.2018 por el que se denegó la solicitud de licencia para la legalización de vivienda unifamiliar aislada con anexos y piscina y medidas correctoras, con emplazamiento en finca es Coll de sa Mata, parcela 165 del polígono 8, Sant Jordi.  La competencia para la resolución del recurso corresponde a la Junta de Gobierno Local.  Todo lo que se informa, en Sant Josep de sa Talaia, sin perjuicio de mejor criterio fundado en derecho.  /Documento firmado digitalmente/”-------------------------------------------------------------------  D’acord amb els informes transcrits, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:    PRIMER.-       DESESTIMAR el recurs de reposició interposat per la Sra. Alexandra Nua Agreda Nacher en representació de la Sra. OLIVIA MARY ISABELLA FLEURY, contra l’acord de la Junta de Govern Local de data 18.10.2018 mitjançant el qual es va denegar la sol·licitud de llicència per a la legalització d’habitatge unifamiliar amb annexos i piscina i mesures correctores, situada as Coll de sa Mata, parcel·la 165 del polígon 8, parròquia de Sant Jordi de ses Salines, d’aquest terme municipal; confirmant d’aquesta manera l’acte administratiu impugnat.    SEGON.-        COMUNICAR el present acord a les persones interessades amb els recursos que li siguin corresponents.    TERCER.-      Donar trasllat del present acord al departament de disciplina urbanística/sancionador, als efectes oportuns. | |

|  |  |
| --- | --- |
| **32.- Expedient 780/2018. Resolució de recurs de reposició contra l'acord de la Junta de Govern Local de 25.01.2018.** | |
| **Desfavorable** | **Tipus de votació:** unanimitat/assentiment |
| Vist que la Junta de Govern Local en sessió ordinària celebrada el 25.01.2018, va adoptar, entre d’altres, el següent acord:    “PRIMER.- DENEGAR, basant-se en l’informe tècnic, en no estar finalitzades les obres d’urbanització, l’expedició de certificat de final d’obra Parcial sol·licitat pel Sr. José Carlos Arrabal Villalobos amb NIF 24295066M, en representació de la mercantil ABALOT EIVISSA, SL amb CIF B07951528, en dates 12.07.2017 i 28.11.2017 amb registres d’entrada núm. 9875 i 17.932 respectivament, com a promotora de les obres de la llicència 266/2001, llicència atorgada per a la construcció de dos edificis, amb un total de 20 apartaments, 28 estudis, locals, piscina i aparcament públic a una parcel·la situada als voltants de la platja de Cala Vadella, terme municipal de Sant Josep de sa Talaia.    SEGON.- COMUNICAR la present resolució a la interessada amb els recursos que li siguin corresponents.”--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------    Aquest acord va ser notificat a la interessada segons consta degudament acreditat a l’expedient.    Vist que en data 14.03.2018 i NRE 3422, el Sr. José Carlos Arrabal Villalobos, en representació de la mercantil ABALOT EIVISSA, SL presenta recurs de reposició contra l’acord de la Junta de Govern Local de data 25.01.2018.    Atès l’informe tècnic emès en data 06.05.2019 per l’arquitecta tècnica municipal, Sra. Pino Vidal Ibáñez, del tenor literal següent:  “Inf. núm. 114/2019  SOLICITANTE: José Carlos Arrabal Villalobos.  INFORME TÉCNICO.  Respuesta al Recurso de Reposición por el acuerdo denegatorio de la solicitud de certificado final de obra de las obras (CFO), amparadas en la licencia 266/2001.  Vistas las alegaciones presentadas en respuesta a la denegación del CFO de la licencia nº 266/2001, se emite lo siguiente:  La Comisión de Gobierno de este ayuntamiento, en sesión celebrada el 11 de Julio de 2001, adoptó, entre otros, el acuerdo de conceder, a José Carlos Arrabal Villalobos, en representación de Atika del Noroeste, SL, la licencia 266/2001, para la construcción de dos edificios, con un total de 20 apartamentos, 28 estudios, locales, piscina y aparcamiento público, previa retirada de la licencia, se le obligaba a presentar un aval de 7.000.000 de ptas como garantía de la ejecución de las obras simultáneas de urbanización y un compromiso de la no utilización de la edificación hasta que no estén acabadas dichas obras de urbanización. Este compromiso debía mantenerse mientras que el ayuntamiento no autorizase su cancelación.  El día 12.07.2017, se solicitó el CFO parcial de la licencia 266/2001.  Teniendo en cuenta la NORMATIVA DE APLICACIÓN, que, en el momento, en que se registró la solicitud de certificado final de obra, 12.07.2017, de las obras amparadas en la licencia 266/2001, en cuestión, era la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, (LOUS).  La primera ocupación de las edificaciones es un acto sujeto a licencia de conformidad con el art. 136. 2.h, de la Ley 2/2014 de 25 de marzo de ordenación y uso del suelo de las Islas Baleares.  La primera ocupación de las edificaciones, confirma que el proyecto se adecúa a la legalidad urbanística, manteniéndose la construcción en el mismo estado en que se encontraba en el momento de expedir el certificado municipal de final de obra y sin que conste la existencia de expediente de infracción urbanística, que cumple con los requisitos exigidos en la normativa sobre edificación y construcción, así como habitabilidad, de acuerdo con la cédula emitida por el Consell d’Eivissa que obra en el expediente por lo que la construcción puede habilitarse para el uso a que se destina y resulta apta para ser ocupada.  La licencia de primera ocupación no se ha solicitado porque para ello se precisa el certificado final de obra y la cédula de habitabilidad.  El certificado final de obra es previo a la cédula de habitabilidad y a la licencia de primera ocupación y certifica que las obras ejecutadas se ajustan al proyecto en base al cual se otorgó la licencia y que cumple, a su vez, con las condiciones establecidas en la licencia.  En el acuerdo de otorgamiento de la licencia 266/2001, se prescribía la condición de urbanizar, por lo que se obligó a la entrega de un aval de 7.000.000 de pesetas para garantizar las obras de urbanización y de un documento que comprometía a la no utilización de la edificación hasta que no se concluyesen las obras de urbanización, (art. 41 del Reglamento de Gestión Urbanística).  Según el informe técnico, de la solicitud, con fecha 12.07.2017, de certificado final de obra parcial CFO de la licencia 266/2001, de obras para la construcción de un edificio compuesto por 25 estudios y 3 locales, correspondiente a la primera fase del Proyecto de 20 apartamentos, 28 estudios, locales, piscina y aparcamientos, y terminación de la urbanización, que suponía el 45,32%, (según certificado final de obra y habitabilidad expedido por la dirección facultativa con visado núm. 3/0057 de 30.06.2017, por el COAIB), del total de la ejecución, situado en la calle Carrasca, s/n, esquina calle Castelldefells, Cala Vadella, TM de Sant Josep de sa Talaia, licencia otorgada en base al proyecto básico visado 3/0666/01 y desarrollado en el proyecto de ejecución visado 3/0078/02, redactado por la arquitecta María Pilar Fernández Pérez, se construyó el edificio correspondiente a la Fase 1 (25 estudios y 3 locales) del complejo residencial compuesto de 20 apartamentos, 28 estudios, locales, piscina y aparcamientos, las obras de construcción del edificio correspondiente a la Fase 1 (25 estudios y 3 locales) están ejecutadas esencialmente de acuerdo con el proyecto de ejecución 3/0078/02, a excepción de las obras de urbanización de la misma que no se encuentran completamente finalizadas, razón por la cual, se emitió informe desfavorable.  No consta expediente de caducidad de la licencia 266/2001 y tampoco ha sido anulada hasta la fecha. Tampoco hay inconveniente en la concesión de CFO parcial si existe independencia funcional entre las obras objeto de licencia, en este caso, son dos edificios independientes, además de piscina y aparcamiento, etc.  El motivo de la denegación del CFO parcial, por parte del ayuntamiento, no es otro que la no terminación de la urbanización, condición prescrita en dicha licencia 266/2001.”---------------------------------    Atès l’informe jurídic emès en data 06.05.2019 per la tècnica d’Administració general Sra. Carla García Martínez, del tenor literal següent:    “Inf núm 074/2019  Expdte e- 4287/2019    ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN PRESENTADO POR JOSE CARLOS ARRABAL VILLALOBOS ACTUANDO EN REPRESENTACIÓN DE ABALOT EIVISSA SL CONTRA ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 25 DE ENERO DE 2018.  ANTECEDENTES  La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 25.01.2018, adoptó acuerdo por el que se denegó la expedición de certificado final de obra parcial solicitado por Jose Carlos Arrabal Villalobos, en representación de la mercantil ABALOT EIVISSA SL, en relación con la licencia 266/2001, otorgada para la construcción de dos edificios, con un total de 20 apartamentos, 28 estudios, locales, piscina y aparcamiento público en una parcela con emplazamiento en los alrededores de Cala Vedella.  El citado acuerdo consta debidamente notificado a la parte interesada y mediante escrito con RE núm 3422 de fecha 14.03.2018 se presenta el recurso de reposición que constituye objeto de este informe.  Consta al expediente informe emitido por la arquitecta técnica municipal.  CONSIDERACIONES JURÍDICAS  DE CARÁCTER FORMAL.- El recurso de reposición presentado cumple los requisitos formales de legitimación, forma y plazo de acuerdo con la ley reguladora del procedimiento administrativo.  EN CUANTO AL FONDO DEL ASUNTO.- El recurso centra sus alegaciones en el hecho de que las obras de urbanización se encontraban avaladas y que, de otro lado, la licencia de primera ocupación no puede entrar a valorar la legalidad de la licencia otorgada, para lo cual habría que acudir a un procedimiento de revisión de actos administrativos.  Respecto de este último particular, siendo cierto que efectivamente las licencias son válidas mientras no sean anuladas (con tramitación del procedimiento oportuno), debe señalarse que el certificado municipal de final de obra en ningún momento entró a valorar la legalidad de la licencia originaria sino que su denegación fue motivada por la falta de ejecución de las obras de urbanización.  La licencia 266/2001 fue otorgada por acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 11.07.2001 con la condición de proceder a la urbanización simultánea a la edificación.  Señalaba literalmente el acuerdo: “D’acord amb el que assenyala el tècnic municipal, i conforme el que disposa l’art. 14 de la Llei 6/98, prèviament a retirar la llicència d’obres haurà de presentar aval per import de 7.000.000 PTA mitjançant el qual es garanteixin en la part corresponent les obres d’urbanització de la parcel.la i s’haurà de comprometre a no utilitzar la construcció fins que no estigui conclosa l’obra d’urbanització. Aquest compromís haurà de mantenir-se mentre que l’Ajuntament no autoritzi la seva cancel·lació”  De conformidad con el Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto- RGU-) hasta que no esté concluida la obra de urbanización no se permitirá la ocupación de los edificios. Y lo anterior es independiente de que aplique a tales efectos el artículo 40 o 41 del RGU dado que la consecuencia jurídica es la misma.  El recurrente parte de que al haberse solicitado fianza para la urbanización simultánea nos encontramos ante un supuesto del artículo 40 del RGU (es decir, suelo que no se incluye en una unidad de actuación) pero ello es irrelevante a los efectos que aquí nos ocupan.  Se otorgó una licencia condicionada a la urbanización simultánea, la urbanización no se encuentra ejecutada en su totalidad y por tanto la consecuencia no puede ser otra que la denegación del certificado municipal de final de obra que, en tanto que acto reglado, comprueba precisamente que lo ejecutado se ajusta a lo autorizado.  Resulta también intrascendente como motivo contra la denegación del certificado municipal de final de obra el hecho de que se hubiera prestado fianza para la urbanización porque lo cierto es que las obras de urbanización no estaban acabadas en el momento de denegarse el certificado municipal de final de obra y por lo tanto la denegación es ajustada a derecho.  Si a día de hoy las obras estuvieran acabadas (lo que se desconoce por esta parte) ello sería objeto de un nuevo expediente de solicitud de certificado municipal de final de obra.  En este sentido consta tramitación de un expediente (e-8304/2018) en el que, consecuencia de un recurso de reposición contra otro acto administrativo, el aquí recurrente señala haber finalizado las obras de urbanización.  La técnica que suscribe emitió informe en fecha 11.04.2019 en el que, al margen de otras consideraciones, proponía dar traslado a los SSTT municipales para que comprobaran si efectivamente ello era así, y se habían ejecutado las obras de urbanización pendientes.  No consta al expediente que esta comprobación se haya llevado a cabo y en este sentido, debe tenerse en cuenta que si las obras de urbanización no se encuentran finalizadas procede, en aplicación del RGU antes citado, iniciar expediente para la caducidad de la licencia.  CONCLUSIONES  Vistas las consideraciones expuestas, procede :  - DESESTIMAR el recurso de reposición presentado por Jose Carlos Arrabal Villalobos en representación de la entidad ABALOT EIVISSA SL contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25.01.2018 por el que se denegó la emisión de certificado municipal de final de obra parcial en relación con la licencia 266/2001.  -Dar traslado del expediente a los Servicios Técnicos Municipales para que se pronuncien sobre la finalización de las obras de urbanización.  La competencia para la resolución del recurso corresponde a la Junta de Gobierno Local (Decreto de Alcaldía núm 1067/2016 de 17.06.2016).  Todo lo que se informa sin perjuicio de mejor criterio fundado en derecho.  /Documento firmado electrónicamente/”------------------------------------------------------------------------------  D’acord amb els informes transcrits, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:    PRIMER.-       DESESTIMAR el recurs de reposició interposat pel Sr. José Carlos Arrabal Villalobos en representació de la mercantil ABALOT EIVISSA, SL, contra l’acord de la Junta de Govern Local de data 25.01.2018 mitjançant el qual es va denegar l’expedició de certificat de final d’obra Parcial sol·licitat de la llicència 266/2001; confirmant d’aquesta manera l’acte administratiu impugnat.    SEGON.-        DONAR TRASLLAT de l’expedient als Serveis Tècnics Municipals perquè es pronunciïn sobre la finalització de les obres d’urbanització.    TERCER.-      COMUNICAR la present resolució a les persones interessades amb els recursos que li siguin corresponents. | |

|  |  |
| --- | --- |
| **33.- Expedient 698/2018. Resolució recurs de reposició contra l'acord de la Junta de Govern de data 04.10.2018** | |
| **Desfavorable** | **Tipus de votació:** unanimitat/assentiment |
| Vist que la Junta de Govern Local en sessió ordinària celebrada el 04.10.2018, va adoptar, entre d’altres, el següent acord:    “PRIMER.- DENEGAR la sol·licitud de llicència per a l’ampliació d’habitatge, situada a Pueblo Alto, habitatge núm. 11, parròquia d’Es Cubells, d’aquest terme municipal, presentada pel Sr. RAFAEL MARTOS SÁNCHEZ, actuant en nom propi, atès que, els informes tècnics municipals emesos en dates 2 de maig i 10 d’agost de 2018 respectivament són desfavorables ja que l’habitatge existent no coincideix amb el projecte en base al qual es va atorgar la llicencia 150/1979, per haver estat ampliada sense llicència; es tracta d’un edifici de fora d’ordenació, on no hi caben obres d’ampliació, el qual indica que part de l’habitatge existent no és legal o es troba fora d’ordenació. L’habitatge es troba en l’Àrea d’Actuació 3.3, la qual manca de planejament de desenvolupament urbanístic aprovat, per la qual cosa, en aplicació de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l’ordenació urbanística sostenible, no es pot atorgar llicència d’ampliació.    SEGON.- NOTIFICAR la present resolució a l’interessat perquè en prengui coneixement i tengui els efectes pertinents, amb advertiment de que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents, adjuntant còpia dels informes tècnic i jurídic en què es basa l’acord.”----------------------    Aquest acord consta notificat en data 16.10.2018 segons consta degudament acreditat a l’expedient.    Vist que en data 15.11.2018 NRE 2018-E-RE-3570, el Sr. Miguel Ángel Roig Davison en representació del Sr. RAFAEL MARTOS SÁNCHEZ presenta recurs de reposició contra l’acord de la Junta de Govern Local de data 04.10.2018.      Atès l’informe tècnic emès en data 10.04.2019 per l’arquitecta tècnica municipal Sra. Pino Vidal Ibáñez, del tenor literal següent:    “Inf. núm. 98/2019  SOLICITANTE: Rafael Martos Sánchez.  Este informe anula y sustituye al 206/2018.  INFORME TÉCNICO.  Respuesta al Recurso de Reposición de la Denegación de Licencia nº 26/2018.  Vistas las alegaciones presentadas en respuesta a la Denegación de Licencia nº 26/2018, se emite lo siguiente:  Teniendo en cuenta la NORMATIVA DE APLICACIÓN, que, en el momento, en que se registró la solicitud, en cuestión, era la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, (LOUS).  En primer lugar, se observa que las plantas de la vivienda incluidas en el proyecto de ampliación presentado en este ayuntamiento, que se supone, que representa el estado actual de la vivienda, no coinciden con el proyecto, obrante en el ayuntamiento, en base al cual se otorgó la licencia 150/79, mediante la cual, se construyó el complejo residencial sito en Es Cubells.  Se comprueba que no consta certificado final de obra municipal (CFO) de la licencia 150/79.  Cualquier diferencia apreciable entre el proyecto original autorizado y el estado actual de la vivienda, indica que estos cambios han sido ejecutados sin licencia y por lo tanto, no están autorizados, no son legales, por lo que la edificación queda en situación de fuera de ordenación. Ese, es el criterio para determinar si existen elementos o partes no autorizadas, posiblemente las obras serían ejecutadas por un anterior propietario de la vivienda y no por el actual.  Si existen elementos no autorizados, nos remitimos al art. Artículo 68 de la LOUS.  Efectos del planeamiento urbanístico sobre las construcciones y los usos preexistentes  2. Quedan en situación de fuera de ordenación, con las limitaciones que expresamente se señalan, las construcciones, las edificaciones, las instalaciones y los usos siguientes:  c) Las edificaciones o construcciones implantadas legalmente en las que se hayan ejecutado obras de ampliación y de reforma sin contar con licencia o con licencia que haya sido anulada.  En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra c), son autorizables, en todo caso, las obras de salubridad, seguridad, higiene, reparaciones, consolidaciones y también las reformas, siempre que no afecten a la parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente.  También se autorizarán las obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras propias de la edificación, instalaciones para el cumplimiento del Código técnico de la edificación y las de adaptación al Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas. Sin embargo, mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones, en la parte  ilegal no se podrá realizar ningún tipo de obra.  En aplicación del art.68.2.c de la LOUS, las obras de ampliación no lo son autorizables.  El segundo motivo: no se acredita la condición de solar, en aplicación de la normativa vigente, no la de 1979, cuando se otorgó la licencia 150/79.  Según el art. 25 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, (LUIB), y la condición de solar, según el art. 30.3 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, (LOUS), ya derogada por la LUIB pero la aplicable a fecha de 2 de diciembre de 2015, en que se solicitó la licencia.  3. Tener la condición de solar es requisito imprescindible para que se pueda otorgar la licencia de edificación. No obstante, el ayuntamiento siempre puede autorizar, tanto en suelo urbano como urbanizable, la edificación y la urbanización simultáneas en los términos que establece el Reglamento de gestión urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, o la normativa que lo sustituya.  En aplicación del art.30.3 de la LOUS, la licencia de ampliación, que es una licencia de edificación, no lo es autorizable.  CONCLUSIÓN.  El Recurso presentado queda desestimado por dos razones motivadas:  En aplicación del art.68.2.c de la LOUS, las obras de ampliación no lo son autorizables en edificaciones en situación de fuera de ordenación.  El no cumplimiento, en la actualidad, de la condición de solar, según el art. 30.3 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, (LOUS), “Tener la condición de solar es requisito imprescindible para que se pueda otorgar la licencia de edificación”.  La Ley 7/12, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, no estaba vigente en el momento de informar, con independencia de ello, el fondo no cambia.”---------------------------    Atès l’informe jurídic emès en data 10.04.2019 per la tècnica d’Administració general Sra. Carla García Martínez que consta a l’expedient de referència, del tenor literal següent:     “Inf núm 059/2019  Expdte e-698/2018  ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN PRESENTADO POR MIGUEL ANGEL ROIG DAVIDSON EN REPRESENTACIÓN DE RAFAEL MARTOS SÁNCHEZ CONTRA ACUERDO ADOPTADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN FECHA 04.10.2018  ANTECEDENTES  En fecha 04.10.2018 la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento adoptó el acuerdo que se transcribe a continuación:  « (…)PRIMER.- DENEGAR la sol·licitud de llicència per a l’ampliació d’habitatge, situada a Pueblo Alto, habitatge núm. 11, parròquia d’Es Cubells, d’aquest terme municipal, presentada pel Sr. RAFAEL MARTOS SÁNCHEZ, actuant en nom propi, atès que, els informes tècnics municipals emesos en dates 2 de maig i 10 d’agost de 2018 respectivament són desfavorables ja que l’habitatge existent no coincideix amb el projecte en base al qual es va atorgar la llicencia 150/1979, per haver estat ampliada sense llicència; es tracta d’un edifici de fora d’ordenació, on no hi caben obres d’ampliació, el qual indica que part de l’habitatge existent no és legal o es troba fora d’ordenació. L’habitatge es troba en l’Àrea d’Actuació 3.3, la qual manca de planejament de desenvolupament urbanístic aprovat, per la qual cosa, en aplicació de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l’ordenació urbanística sostenible, no es pot atorgar llicència d’ampliació.  SEGON.- NOTIFICAR la present resolució a l’interessat perquè en prengui coneixement i tengui els efectes pertinents, amb advertiment de que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents, adjuntant còpia dels informes tècnic i jurídic en què es basa l’acord. «  El citado acuerdo consta debidamente notificado a la representación del Sr. Martos en fecha 16.10.2018.  En fecha 15.11.2018, mediante escrito con RE 3570 se presenta recurso de reposición, el cual constituye objeto de este informe.  CONSIDERACIONES JURÍDICAS  DE CARÁCTER FORMAL. De acuerdo con el artículo 124.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:  “1. El plazo para la interposición del recurso de reposición será de un mes, si el acto fuera expreso. Transcurrido dicho plazo, únicamente podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.  Si el acto no fuera expreso, el solicitante y otros posibles interesados podrán interponer recurso de reposición en cualquier momento a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto(…)”.  El acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria de fecha 04.10.2018 fue notificado a la parte interesada en fecha 16.10.2018. El recurso se interpone mediante escrito de fecha 15.11.2018, por lo que se encuentra dentro de plazo de presentación.  El recurrente se encuentra legitimado y se cumplen el resto de requisitos formales que se exigen por el artículo 115 de la ley de procedimiento antes citada.  EN CUANTO AL FONDO DEL ASUNTO  La parte recurrente muestra su total disconformidad con el acuerdo de la Junta de Gobierno Local por los motivos que se pasan a analizar.  PRIMERO.- Se niega la ejecución de obras sin licencia y en consecuencia se niega la condición de fuera de ordenación de la vivienda sobre la que se proyecta la ampliación.  En fecha 10 de abril de 2019 la arquitecta técnica municipal emite informe a raíz del recurso de reposición presentado ratificando la existencia de obras sin licencia al haber comprobado que hay obras que no se encuentran amparadas en el proyecto original que fue aprobado.  Como se indica en el informe cualquier diferencia apreciable entre el proyecto original autorizado y el estado actual de la vivienda implica que los cambios se ejecutaron sin licencia.  Para la constatación de este hecho basta una simple comparativa entre lo proyectado y lo realmente ejecutado sin que precise de una motivación extraordinaria.  Y es que la justificación no tiene por qué ser prolija, casuística y exhaustiva (STS 19.01.1987). Puede ser escueta y breve, siempre que permita conocer la razón esencial de decidir de la Administración para una correcta defensa.  La razón de la denegación ha sido, entre otras, la ejecución de ampliaciones en la vivienda que no estaban amparadas en licencia. El recurrente ataca este aspecto y por lo tanto manifiesta ser conocedor de la motivación de la Administración reiterando, como ya ha quedado dicho anteriormente, que la comprobación de la ampliación se produce con una comparación entre lo autorizado y lo realmente ejecutado.  SEGUNDO.- Condición de solar  Por la parte recurrente se argumenta que no es posible exigir la condición de solar a la ampliación de una edificación que, en su día, año 1979 fue construida con licencia.  A su entender (erróneo) si en aquel momento tenía la condición de solar ha de presumirse que en la actualidad también goza de tal carácter.  Basta una simple lectura del artículo 139.3 LOUS para advertir el carácter erróneo de esta afirmación.  . Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanísticas vigentes en el momento de su otorgamiento siempre que se resuelvan en plazo. Si se resuelven fuera de plazo, se otorgarán de acuerdo con la normativa vigente en el momento en que se tuvieron que resolver. En todo caso, deberá constar en el procedimiento el correspondiente informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido a estas previsiones.  La solicitud de licencia se presenta en fecha 02.12.2015 y por tanto al expediente le resulta de aplicación la Ley 2/2014, de 24 de marzo, de ordenación y uso del suelo cuyo artículo 30.3 exige: 3. Tener la condición de solar es requisito imprescindible para que se pueda otorgar la licencia de edificación. No obstante, el ayuntamiento siempre puede autorizar, tanto en suelo urbano como urbanizable, la edificación y la urbanización simultáneas en los términos que establece el Reglamento de gestión urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, o la normativa que lo sustituya.  Ampliación es edificación. El precepto no distingue entre edificación orginaria y ampliación  Y a la anterior conclusión se llega con independencia de la mención a la Ley 7/2012 que efectivamente fue derogada por la LOUS, por cuanto la consideración de solar y la exigencia de su cumplimiento no ha variado entre ambas normativas.  CONCLUSIONES  Expuesto cuanto antecede la parte que suscribe PROPONE DESESTIMAR EL RECURSO DE REPOSICIÓN presentado por Miguel Ángel Roig Davidson en representación de Rafael Martos contra el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 04.10.2018 por el que se denegó licencia de ampliación de la vivienda número 11 de Pueblo Alto, Es Cubells.  Todo lo que se informa, en Sant Josep de sa Talaia, sin perjuicio de mejor criterio fundado en derecho.  /Documento firmado digitalmente/ ”   D’acord amb els informes transcrits, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:   PRIMER.-       DESESTIMAR el recurs de reposició interposat pel Sr. Miguel Ángel Roig Davison, en representació del Sr. RAFAEL MARTOS SÁNCHEZ, contra l’acord de la Junta de Govern Local de data 04.10.2018 mitjançant el qual es va denegar la sol·licitud de llicència per a l’ampliació d’habitatge, situat a Pueblo Alto, habitatge núm. 11, parròquia des Cubells, d’aquest terme municipal, TM de Sant Josep de sa Talaia; confirmant d’aquesta manera l’acte administratiu impugnat.    SEGON.-        COMUNICAR la present resolució a les persones interessades amb els recursos que li siguin corresponents.    TERCER.-      Atès que s’han executat obres sense llicència, pertoca donar trasllat del present acord al Departament de Disciplina Urbanística/Sancionador als efectes oportuns. | |

|  |  |
| --- | --- |
| **34.- Expedient 2546/2019. Resolució recurs de reposició contra acord de la JGL de data 09.02.2017** | |
| **Desfavorable** | **Tipus de votació:** unanimitat/assentiment |
| Vist que la Junta de Govern Local en sessió ordinària celebrada el 09.02.2017, va adoptar, entre d’altres, el següent acord:    “DENEGAR la sol·licitud de llicència per a la legalització de reforma i ampliació executada a un habitatge, situat al c. Porroig, núm. 1, TM de Sant Josep de sa Talaia, presentada pel Sr. CHARLES HENRY ROWLAN BRACKEN, actuant en nom propi i de la Sra. LOUISE MARIA GALVIN BRACKEN, atès que, segons l’informe tècnic municipal emès en data 27.01.2017 les edificacions objecte del projecte superen l’alçària màxima de 7m i 2 plantes que fixen les ordenances en zona UA3, estant-se al que disposen les instruccions 3 i 4 del Pla territorial insular a efectes de l’amidament d’alçàries màximes i del nombre de plantes.  NOTIFICAR la present resolució als interessats perquè en prengui coneixement i tengui els efectes pertinents, amb advertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents, adjuntant còpia dels informes tècnic i jurídic en què es basa l’acord.    Així mateix i atès que es tracta d’un expedient de legalització i per tant d’obres executades sense llicència, és procedent donar trasllat de l’expedient al Departament de Disciplina Urbanística per a la continuació de l’expedient DU-11/2016.”------------------------------------------------------------------  Aquest acord consta notificat als interessats en data 17.02.2017 segons consta degudament acreditat a l’expedient.    Vist que en data 22.03.2017 NRE 3823, el Sr. Víctor Torres Ferrer en representació dels Srs. Charles H. R. Bracken i Louise M. G. Bracken, presenta recurs de Reposició contra l’acord de la Junta de Govern Local de data 09.02.2017.    Atès l’informe tècnic emès en data 29.03.2019 per l’arquitecta municipal Sra. Raquel García Palerm, del tenor literal següent:  “IT 36/19     Informe tècnic sobre el recurs de reposició contra l’Acord de la Junta de Govern local de 9 de febrer de 2017 de denegació de la llicència per legalitzar la reforma i ampliació d’un habitatge (exp 23/2017)  Antecedents    1.L’expedient denegat 23/17 (ara electrònic 2546/19).    2.L’expedient de disciplina urbanística 11/2016 (ara electrònic 5850/18).    3.El Recurs de Reposició presentat pel senyor Víctor Torres Ferrer en representació del senyor Charles Henry Rowlan Bracken i la senyora Louise Maria Galvin Bracken, amb registre d’entrada número 3823, de 22 de març de 2017.    Consideracions tècniques    1.La segona al·legació i la quarta es refereixen al compliment del nombre de plantes i de l’altura màxima. Aquesta qüestió està argumentada en l’informe que vaig emetre sobre l’expedient de disciplina urbanística. M’hi ratific.      2.L’al·legació cinquena justifica que el planejament aplicable és el mateix en base a la qual va atorgar-se la llicència inicial. Essencialment així és, tret del desplaçament de certes definicions del planejament operades pel PTI.    Ara bé, les llicències s’hi trobaven suspeses des de la delimitació de l’àrea d’actuació; llavors d’acord amb l’article 104 de l’RD 3288/1978, de 25 d’agost pel qual s’aprovava el Reglament de Gestió Urbanística i després d’acord amb l’article 80.2 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d’ordenació i ús del sol. No em correspon ara valora la legalitat d’aquella autorització.    Conclusions    Pel que fa estrictament les al·legacions de caràcter tècnic, pertoca desestimar-les.    Sant Josep de sa Talaia, signat electrònicament al marge”---------------------------------------------------------      Atès l’informe jurídic emès en data 21.05.2019 per la tècnica d’Administració general, Sra. Carla García Martínez que consta a l’expedient de referència, del tenor literal següent:     “Inf núm 085/2019  Expdte e-2546/2019  ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN PRESENTADO POR VÍCTOR TORRES EN REPRESENTACIÓN DE CHARLES H.H.BRACKEN Y LOUISE M.G. BRACKEN CONTRA ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 09.02.2017.  ANTECEDENTES  La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha 09.02.2017, adoptó acuerdo por el que se denegó al recurrente la solicitud de licencia para la legalización de reforma y ampliación ejecutada en vivienda con emplazamiento en c/ Porroig núm 1.  Constituía motivación de la denegación el informe emitido en fecha 27.01.2017 por la arquitecta Raquel Garcia, el cual, entre otros aspectos, hacia referencia al incumplimiento de la altura máxima y número de plantas, en aplicación de las Instrucciones 3 y 4 del Plan Territorial Insular.  El acuerdo de la Junta de Gobierno Local fue notificado a la parte interesada en fecha 24.02.2017 y mediante escrito de fecha 22.03.2017, con registro de entrada número 3823 se presenta el recurso de reposición que constituye objeto de este informe.  Sobre las alegaciones del informe se ha emitido, en fecha 29.03.2019, nuevo informe por la arquitecta municipal.  CONSIDERACIONES JURÍDICAS  DE CARÁCTER FORMAL. De acuerdo con el artículo 124.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:  “1. El plazo para la interposición del recurso de reposición será de un mes, si el acto fuera expreso. Transcurrido dicho plazo, únicamente podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.  Si el acto no fuera expreso, el solicitante y otros posibles interesados podrán interponer recurso de reposición en cualquier momento a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto(…)”.  El acuerdo de la Junta de Gobierno Local fue notificado a la parte interesada en fecha 24.02.2017 y el recurso se interpone mediante escrito de fecha 22.03.2017, por lo que se encuentra dentro de plazo de presentación.  El recurrente se encuentra legitimado y se cumplen el resto de requisitos formales que se exigen por el artículo 115 de la ley de procedimiento antes citada.  EN CUANTO AL FONDO DEL ASUNTO.-  Primera.- Por lo que se refiere a las cuestiones jurídicas alegadas, éstas se centran en la falta de motivación o motivación insuficiente de la resolución recurrida.  Indica la recurrente que todo y que a la resolución se acompañan los informes técnico y jurídico no contienen justificación ni cálculo alguno que evidencie de modo indubitado el incumplimiento del número de plantas.  De acuerdo con el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.  6. La aceptación de informes o dictámenes servirá de motivación a la resolución cuando se incorporen al texto de la misma.  En el mismo sentido se pronunciaba el artículo 89.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común.  La exigencia de motivación ha sido precisada por numerosa jurisprudencia en el sentido siguiente:  La denegación de una licencia ha de ser motivada y, como señala el TS en sentencia de fecha 28.11.1995 no puede ser meramente formal o rutinaria sino que se ha de concretar en hechos determinantes que puedan ser subsumidos en una norma impeditiva, excluyente o prohibitiva de la licencia (en idéntico sentido STS 07.02.1994) pero, como señala también el TS en sentencia de fecha 19.02.1992 la motivación de las denegaciones de licencia de urbanismo ha de entenderse, no en el sentido de comprenderé una exhaustiva y completa referencia fáctica y jurídica del proceso mental conducente a la decisión, sino en el de patentizar sustancialmente el razonamiento o juicio administrativo, de forma tal que el interesado comprenda el porqué de la decisión administrativa.  Trasladado lo anterior al caso que nos ocupa, el informe técnico que sirvió de base a la denegación es claro en su motivación. No se centra solo en señalar el incumplimiento de la altura máxima sino que explica el porqué de esa decisión con referencia a las normas del Plan Territorial que se incumplen al no poder reputar la planta inferior de la edificación como planta semi sótano.  De acuerdo con la STS de 02.06.1981 “no es dable imputar falta de motivación a una resolución que, si se quiere puede ser sucinta, pero específicamente deniega la licencia por exceder el volumen edificable que se pretendía construir del que permitía en su caso la normativa vigente.”  Pese a la jurisprudencia citada y contrariamente a lo que señala la recurrente el informe técnico es prolijo en motivación.  Desde el punto de vista de esta consideración el recurso no puede prosperar.  Segundo.- Por lo que a las consideraciones técnicas se refiere obra al expediente informe de la arquitecta municipal al cual corresponde remitirse.  CONCLUSIONES  Expuesto cuanto antecede la parte que suscribe PROPONE  DESESTIMAR el recurso de reposición presentado por Victor Torres en representación de CHARLES H.H.BRACKEN Y LOUISE M.G. BRACKEN contra acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 09.02.2017 por el que se denegó la licencia para la legalización de reforma y ampliación ejecutada en vivienda con emplazamiento en c/ Porroig núm 1.  La competencia para la resolución del recurso corresponde a la Junta de Gobierno Local.  Todo lo que se informa, en Sant Josep de sa Talaia, sin perjuicio de mejor criterio fundado en derecho.  /Documento firmado digitalmente/”-------------------------------------------------------------------  D’acord amb els informes transcrits, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:    PRIMER.-       DESESTIMAR el recurs de reposició interposat pel Sr. Víctor Torres Ferrer en representació dels Srs. CHARLES H. R. BRACKEN I LOUISE M. G. BRACKEN, contra l’acord de la Junta de Govern Local de data 09.02.2017 mitjançant el qual es va denegar la sol·licitud de llicència per a la legalització de reforma i ampliació executada a un habitatge, situat al c. Porroig, núm. 1, TM de Sant Josep de sa Talaia; confirmant d’aquesta manera l’acte administratiu impugnat.    SEGON.-        COMUNICAR el present acord a les persones interessades amb els recursos que li siguin corresponents.    TERCER.-      Donar trasllat del present acord al Departament de disciplina urbanística/sancionador, als efectes oportuns. | |

|  |  |
| --- | --- |
| **35.- Resolución del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida del expediente núm. 77/2018.** | |
| **Favorable** | **Tipus de votació:** Unanimitat/Assentiment |
| Vistas las actuaciones que obran en el expediente de procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida y sancionador seguido contra los Sres. ANTONIO JAIMEZ GIMENEZ y RAMONA RUBIO MOLINA, en calidad de propietarios / promotores de las obras y habiéndose observado todas las formalidades y requisitos exigidos por la Ley 12/2017, de 29 de diciembre de Urbanismo de las Illes Balears y la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, la instructora del expediente formula la siguiente:    PROPUESTA DE RESOLUCIÓN DE LA INSTRUCTORA DEL PROCEDIMIENTO DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANISTICA INFRINGIDA DEL EXPEDIENTE NÚM. 77/2018.  ANTECEDENTES.  PRIMERO.-    En fecha 11 de abril de 2018, (RGE 2018-E-RC-4778), se presenta escrito de denuncia por las obras realizadas en calle del Orval, nº 64, de Sant Jordi de ses Salines.  SEGUNDO.-  En fecha 8 de junio de 2018, la celadora municipal emitió acta de inspección de obras y reportaje fotográfíco.  TERCERO.-   En fecha 27 de junio de 2018, la arquitecta municipal, Raquel García Palerm, emitió informe técnico 108/18 que sirvió de base para el inicio del correspondiente expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida y sancionador.  CUARTO.-      En fecha 7 de agosto de 2018 se dictó Decreto de la Concejalía de Urbanismo y Actividades , número 2018-1843, mediante el que se incoó expediente de procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida y sancionador contra los Sres. ANTONIO JAIMEZ GIMENEZ y RAMONA RUBIO MOLINA, en calidad de propietarios / promotores de las obras realizadas en la Calle Orval, 64, en Sant Jordi.  Esta resolución fue notificada a los interesados en fecha 21 de agosto de 2018, según consta debidamente acreditado en el expediente.  QUINTO.-       En fecha 22 de agosto de 2018 (RGE 2018-E-RE-11311), el Sr. Antonio Jaimez Rubio en representación del Sr. Antonio Jaimez Gimenez, presenta escrito, solicitando ampliación del plazo para presentar alegaciones.  SEXTO.-         En fecha 29 de agosto de 2018  (RGE 2018-E-RC-11680), el Sr. Antonio Jaimez Rubio en representación del St. Antonio Jaimez Giménez, presentó escrito, en el que se comunicó el desmontaje de la edificación ligera objeto de la infracción urbanística y se aportó valoración de los costes reales de ejecución de las mismas.  SÉPTIMO.-    En fecha 5 de diciembre de 2018, la celadora municipal realizó visita de comprobación y reportaje fotográfico en el emplazamiento de las obras.  OCTAVO.-     En fecha 5 de diciembre de 2018, la arquitecta municipal, Raquel García Palerm, emitió informe técnico 191/18, del tenor literal siguiente:  “   IT 191/18           77/18  Informe sobre el restabliment de la realitat física i sobre la valoració de les obres executades en el carrer de l’Orval número 64  Antecedents  1.         L’expedient de disciplina urbanística 77/18, per construir un habitacle de 17m2 en planta baixa destinat a magatzem  2.         L’escrit presentat pel senyor Antonio Jáimez Jiménez, amb registre d’entrada número 2018-E-RC-11680, de 29 d’agost de 2018, en el qual anuncia el restabliment de la situació física i aporta una valoració de les obres.  Consideracions tècniques  1.         A partir de les fotografies preses per la zeladora d’obres el dia 5 de desembre de 2018 i incorporades a l’expedient, es dedueix que s’ha procedit a restablir la realitat física anterior a l’actuació que ha donat lloc a l’expedient.  2.         Pel que fa la valoració que aporta l’interessat, signada per l’arquitecte tècnic, senyor Antonio López Ruiz, i que inclou factura del material emprat, inform que està suficientment acreditada.  Conclusions  1.         S’ha restituït la realitat física a l’anterior a la Resolució de la incoació de l’expedient de restabliment de la legalitat urbanística i la realitat física alterada.  2.         Queda suficientment acreditat el valor de les obres en 1.167,49 euros.   Sant Josep de sa Talaia, signat electrònicament al marge.”  \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*  FUNDAMENTOS DE DERECHO.-  PRIMERO.-    Hechos Imputados. Constituyen el objeto del presente expediente de disciplina urbanística, en base al informe técnico, de fecha 27 de junio de 2018, las obras consistentes en la construcción no licenciada, posteriormente rehabilitada de un habitaculo de unos 17 m2 en planta baja destinada aparentmente a usos de almacen.  SEGUNDO.-  Alegaciones. A la vista de las mismas, según informe de la arquitecta municipal y atendiendo a lo establecido en el artículo 176.2 de la LUIB, el restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que la ordena hace que lasanción se reduzca en un 90%.  TERCERO.- Régimen del suelo. Según se desprende el informe técnico de fecha 27 de junio de 2018, la normativa urbanística de aplicación es la siguiente:  1.       La actuación se emplaza en suelo urbano de las Normas Subsidiarias y en zona UA2.  CUARTO.-   Presuntos responsables. Conforme con lo dispuesto en el artículo 164 de la LUIB se indican como presuntos responsables de la infracción cometida a:  Propietarios (Según datos del registro de la propiedad):  Sr. ANTONIO JAIMEZ GIMENEZ, con DNI.- 74580328E y la  Sra. RAMONA RUBIO MOLINA, con DNI 74580326C  QUINTO.-     Tipificación de la infracción.  La actuación es una infracción urbanística grave del articulo 163.2.c.ii de la Ley 2/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. (de ahora  en adelante LUIB).  SEXTO.-       Procedimiento de la restauración.  Dispone el Artículo 190 de la LUIB, de aplicación en virtud de las DT8ª.7. del mismo texto legal, en relación a las actuaciones de urbanización o de edificación manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística, como es el caso que nos ocupa, que una vez notificado el inicio del procedimiento de restablecimiento y una vez evacuado el trámite de alegaciones y de audiencia, cabe dictar y notificar la orden de demolición o restablecimiento en el término máximo de un año, desde la fecha de la resolución de inicio.  SÉPTIMO.-         Objeto de la restauración. Este expediente tiene por objeto la restauración de la legalidad urbanística infringida con la realización de los hechos descritos en el punto primero de los fundamentos de derecho.  OCTAVO.-     Procedimiento administrativo sancionador. En la tramitación del presente expediente se han observado todas las prescripciones legales y reglamentarias que determina la legislación vigente, y en particular las que establece el Decreto 14/1994, de 10 de febrero, mediante el cual se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir por la administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears en el ejercicio de la potestad sancionadora y los principios que rigen la potestad y procedimiento sancionador regulados en las leyes 39 y 40/2015.  NOVENO.-      Cuantificación de la sanción.  Indicar que las actuaciones antes referidas se valoran en 1.167,49 euros, según valoración que consta en el informe técnico IT 191/18, transcrito anteriormente, que son constitutivas de forma presunta de una INFRACCIÓN del artículo 163.2.c.ii de la mencionada Ley 12/2017, de 29 de diciembre, y que, en virtud del artículo 167.2 de la misma ley les puede corresponder una multa del 50 al 100% del valor de las obras.  En el caso que nos ocupa concurre la circunstancia atenuante del artículo 184.2.b de la LUIB (reparar voluntariamente le daño causado antes de la incoación de las actuacioens sancionadoras), por lo que según el art. 183 de la LUIB se aplica la cuantia correspondiente a la mitad inferior de la escala correspondiente, aplicándose el 50% y resultando una SANCIÓN de 583,74 euros.  Así mismo y a la vista de lo establecido en el artículo 176.2,más arriba transcrito también corresponderá una reducción de mula del 90% al haberse restablecido la realidad físca alterada antes de la resolución del expediente, quedando la sanción en 58,37 euros.  DÉCIMO.-     Órgano competente para dictar la resolución. El órgano competente para resolver, conformemente con lo dispuesto en el artículo 166 de la LUIB, es la Junta de Gobierno Local (por delegación Decreto 1067/2016 de fecha 17 de junio de 2016- BOIB núm. 81 de fecha 25/06/2016).  \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*    Vistos los antecedentes y fundamentos de derecho antes expuestos, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, ACUERDA:  PRIMERO.-    ESTIMAR las alegaciones presentadas por el Sr. Antonio Jaimez Rubio, en representación del Sr. Antonio Jaimez Giménez, el día 29 de agosto de 2018 (RGE 2018-E-RC-11680), según lo establecido en el informe técnico, IT191/18, de fecha 5 de diciembre de 2018, anteriormente transcrito.  SEGUNDO.- En lo que respecta al procedimiento de RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA, DECLARAR EL ARCHIVO DEL EXPEDIENTE de protección de la legalidad urbanística 77/2018, según lo establecido en el informe técnico IT 191/18, de fecha 5 de diciembre de 2018, ya que se ha restituido a la realidad física anterior a la resolución de la incoación del expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística y la realidad física alterada.  TERCERO.-   En lo que respecta al PROCEDIMIENTO SANCIONADOR,  A) SANCIONAR a Sr. ANTONIO JAIMEZ GIMÉNEZ, con DNI.- 74580328E y a la Sra. RAMONA RUBIO MOLINA, con DNI 74580326C,  en calidad de propietarios / promotores de las obras realizadas en la calle del Orval, 64 en Sant Jordi de ses Salines (referencia catastral 9458215CD5095N0001EH), como responsables de la infracción administrativa indicada, con una multa de 58,37€  B) NOTIFICAR la presente propuesta a las personas interesadas indicando que dispone de QUINCE DIAS HÁBILES, contados a partir del día siguiente de haber recibido la presente notificación, para aportar cuantas alegaciones documentos o informes considere convenientes y, en todo caso, proponer pruebas concretando los medios que quiera hacer valer.  En el mismo plazo podrá consultar el expediente y obtener copias de los documentos que este contenga, en los términos reglamentariamente establecidos. Una vez transcurrido el plazo para formular alegaciones a la presente propuesta de resolución, y vistas las alegaciones, informaciones o pruebas aportadas, se transmitirá todo lo actuado al órgano competente para dictar la resolución definitiva que corresponda. | |

|  |  |
| --- | --- |
| **36.- Resolución del Procedimient de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida y sancionador del expediente núm. 1650/2018.** | |
| **Favorable** | **Tipus de votació:** Unanimitat/Assentiment |
| EN ESTE PUNTO SE AUSENTA DE LA SESIÓN LA SRA. MARÍ PLANELLS.    Vistas las actuaciones que obran en el expediente de procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida y sancionador seguido contra los Sres. JUAN TUR MARI y JOSEFA MARI PLANELLS, en calidad de propietarios / promotores de las obras y habiéndose observado todas las formalidades y requisitos exigidos por la Ley 12/2017, de 29 de diciembre de Urbanismo de las Illes Balears y la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, la instructora del expediente formula la siguiente:    PROPUESTA DE RESOLUCIÓN DE LA INSTRUCTORA DEL PROCEDIMIENTO DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANISTICA INFRINGIDA I SANCIONADOR DEL EXPEDIENTE NÚM. 1394/2018.    ANTECEDENTES.    PRIMERO.-    En fecha 21 de junio de 2012, con RGE núm. 7642, se denunciaron las obras que se realizaron en un local comercial en la carretera de Cala Tarida, DS Cala Tarida 4321, (RC.- 001000300CD40H0001JU)  SEGUNDO.-  En fecha 08 de octubre de 2012, el celador municipal emitió acta de inspección de obras y fotografías.    TERCERO.-   En fecha 23 de mayo de 2018, la arquitecta Raquel García Palerm, emitió informe técnico 83/18 que sirvió de base para el inicio de los oportunos expedientes de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida y sancionador.  CUARTO.-     En fecha 7 de junio de 2018 se dictó Decreto de la Concejalía de Urbanismo y Actividades , número 2018-1160, mediante el cual se incoó expediente de procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida y sancionador contra los Sres. JUAN TUR MARI y JOSEFA MARI PLANELLS, en calidad de propietarios / promotores de las obras realizadas.    Esta resolución fue notificada al Sr. JUAN TUR MARI en fecha 29 de junio de 2018, y publicada en el BOE, núm. 163 de fecha 06 de julio de 2018 la perteneciente a la Sra. JOSEFA MARI PLANELLS, según consta debidamente acreditado en el expediente.  QUINTO.-        En fecha 04 de julio de 2018 (RGE 2018-E-RC-9602), El Sr. Juan Tur Mari, presenta escrito, solicitando ampliación del plazo para presentar alegaciones.    SEXTO.-        En fecha 13 de julio de 2018, se dictó Decreto la Concejalía de Urbanismo y Actividades, número 2018-1508, de ampliación del plazo para la presentación de alegaciones al decreto de la Concejalía de Urbanismo y Actividades número 1160/2018.   Esta resolución fue notificada a los interesados en fecha 31 de julio de 2018, según consta debidamente acreditado en el expediente.  SÉPTIMO.-    En fecha  26 de julio de 2018 (20158-E-RE-1673), la Sra. Maria del Mar Mesquida Martinez, en representación del Sr. Juan Tur Mari, presenta escrito de alegaciones al decreto de inicio del expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística y sancionador 1160/2018.  OCTAVO.-     En fecha  03 de agosto de 2018 (20158-E-RC-10670), la Sra. Maria del Mar Mesquida Martinez, en representación del Sr. Juan Tur Mari, presenta escrito, aportando documentación, para justificar la prescripción de la ilegalidad de las obras. (Fotografia aérea)  NOVENO.-     En fecha 29 de agosto de 2018, la arquitecta municipal, Raquel García Palerm, emitió informe técnico 129/18, del tenor literal siguiente:    “   IT 129/18        1650/18    Informe tècnic sobre la prescripció de la formació d’una esplanada formigonada annex a l’immoble amb referència cadastral 000100030Cd40H0001JU    Antecedents     1. L’expedient incoat 1650/18 per infracció urbanística per la reforma i ampliació d’un local comercial a la carretera de Cala Tarida. 2. La documentació que s’ha incorporat a l’expedient amb registre d’entrada número 2018-E-RC-10.670, de 3 d’agost de 2018, per acreditar la prescripció en relació amb l’esplanada formigonada.   Consideracions tècniques  1.    De l’anàlisi de la fotografia aportada es conclou que en maig de 2005 l’actuació referida a la plataforma estava executada.   1. Atès el termini transcorregut entre l’execució de les obres i la data d’inici de l’expedient, he de concloure que la infracció referida a la dita obra ha prescrit, d’acord amb l’article 205 de la LUIB. 2. L’anterior, no obstant, atès que les obres no són legalitzables i afecten, en part, al sòl rústic protegit, roman la possibilitat d’adoptar en tot moment les mesures de restabliment de la realitat física alterada, conforme a l’article 205.1.a de la LUIB, en relació amb l’article 196.2. La porció en  APT de carreteres (sòl rústic protegit) és d’uns 240 m2 del total dels 500 m2 aproximats que ocupa la plataforma. 3. Com que no pertoca la sanció per aquesta actuació, la valoració queda com segueix:      |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | |  | **Coef.** | **Preu unitari** | **Superfície** | **Coef. Ref.** | **PEM** | | Oficines i comercial | 2 | 463,04 | 4,5 | 1 | 4.167€ | | Oficines i comercial | 2 | 463,04 | 164,5 | 0,7 | 106.638€ | | Total |  |  |  |  | 110.805€ |     La valoració total de les obres a l’efecte de la sanció puja a 110.805 euros.  Conclusions   1. Queda acreditat que la infracció per la construcció de la plataforma formigonada ha prescrit. 2. La valoració de les obres, esmenant la que vaig emetre en l’informe número 121/18, de 2 d’agost, puja a 110.805 euros.   Sant Josep de sa Talaia, signat electrònicament al marge”  DÉCIMO.-      En fecha 20 de noviembre de 2019 la instructora del expediente emite propuesta de resolución que fue notificada a la Sra. Josefa Marí Planells en fecha 27 de diciembre de 2018.    DÉCIMO PRIMERO.-            En fecha 11 de enero de 2019, el Sr. Juan José Ferrer Martínez en representación del Sr. Juan Tur Marí, presentó instancia solicitando la puesta a disposición del expediente 1650/2018 y relacionados  con suspensión de los plazos en curso.    En fecha 15 de enero de 2019, el Sr. Juan José Ferrer Martínez comparece en estas dependencias para consultar el expediente 1650/2018 y recoger las copias solicitadas, según consta debidamente acreditado en el expediente.    DÉCIMO SEGUNDO.-          En fecha 18 de enero de 2019, el Sr. Juan José Ferrer Martínez en representación del Sr. Juan Tur Marí, presentó escrito de recurso de reposición contra la propuesta de restablecimiento de la legalidad urbanística y alegaciones a la propuesta del procedimiento sancionador (RGE 2019-E-RE-236).    DÉCIMO TERCERO.-           En fecha 5 de febrero de 2019, la arquitecta municipal, Raquel García Palerm, emite el informe técnico IT 4/19, del siguiente tenor literal:    “IT 4/19  DU 1650/18    Informe tècnic sobre les al·legacions a l’expedient de disciplina urbanística per les obres de reforma i ampliació d’un local comercial a la carretera de Cala Tarida (referència cadastral número 001000300CD40H0001J)  Antecedents   1. L’expedient d’infracció urbanística 1650/18. 2. El recurs de reposició i  les al·legacions que ha presentat el senyor Juan José Ferrer Martínez, en representació del senyor Juan Tur Marí, amb registre d’entrada número 2019-E-RE-236, de 18 de gener.   Consideracions tècniques  1.    Inform únicament sobre els punts sisè i setè que es refereixen, respectivament, a les obres executades i a la valoració, tot entenent que la resta de qüestions plantejades en el Recurs excedeixen l’àmbit tècnic.  2.    En el punt sisè del Recurs es pretén concloure que l’edificació és legal i que així consta en els arxius municipals.  El recurrent pretén justificar la legalitat en base a una sèrie d’autoritzacions relatives a un activitat de supermercat autoservei que, a més, no coincideix amb l’existent, de serveis immobiliaris.  De llicències d’obres només se n’esmenta una, la 355/04, per legalitzar un tendal desmuntable. Doncs bé, aquest tendal desmuntable ja no existeix i no es pot reconèixer en l’edificació actual.  Així, dons, em ratific en el contingut dels informes tècnics pel que fa les obres no llicenciades, tot tenint en compte que la llicència d’obres era i és preceptiva, sense perjudici de la d’instal·lació.   1. El punt sisè del Recurs es refereix a la valoració.   La valoració s’ha efectuat pel mètode de l’article 177.2 de la LUIB i aplicant les taules del COAIB. L’aplicació de les taules del COAIB no exigeix el coneixement exacte de les característiques de l’immoble valorat, atès que són suficients dades de superfície i usos.  El recurrent manifesta sentir-se desemparat perquè entén que l’aplicació del mètode de comparació amb altres immobles en vénda és possible i que s’hi ha d’aplicar el mètode de l’article 177.1. Per aplicar aquest mètode sí que és convenient la visita a l’immoble. En tot cas, en el moment de redactar l’informe no vaig localitzar mostres de mercat comparables de locals d’immobiliària en vénda.  Doncs bé, si el recurrent aportàs mostres suficients de mercat per recolzar la tesi de la possibilitat d’aplicar el mètode de comparació (habitualment es treballa amb un mínim de sis, adoptant per analogia diferents normes de valoració) i se’m permetés l’accés a l’edifici podria estimar-se l’al·legació. Les mostres que s’aportin han d’acompanyar-se de la informació suficient per comprovar-ne l’autenticitat.  Conclusió  1.         L’al·legació sisena ha de desestimar-se, perquè no queda acreditada la legalitat de les obres.  2.         L’al·legació setena podria estimar-se si es documentàs convenientment l’existència de comparables en el mercat, tal i com assenyal en l’últim paràgraf del punt 3 d les consideracions tècniques i, a continuació, se’m permetés accedir a l’interior de l’immoble.  Sant Josep de sa Talaia, signat electrònicament al marge ------------------------------------  FUNDAMENTOS DE DERECHO.-    PRIMERO.-    Hechos Imputados. Constituyen el objeto del presente expediente de disciplina urbanística, en base al informe técnico, de fecha 23 de mayo de 2018, las obras consistentes en reforma y ampliación de un local comercial.    SEGUNDO.-  Alegaciones.    Primero de todo indicar que estamos frente a una propuesta de resolución como su nombre indica la cual propone al órgano competente (Junta de Gobierno Local) tomar unos acuerdos respecto al expediente que nos ocupa, es un acto de trámite que nada impone al particular. Al tratarse de edificaciones ilegalizables se deber aplicar el procedimiento estableció en el artículo 190 LUIB según el cual la parte infractora solo tiene un trámite de alegaciones, es por ello que en el seno de ese procedimiento la instructora propone al órgano competente dar recurso de reposición. Pese a ello esta propuesta se le comunica en el seno del procedimiento sancionador como legalmente está establecido. Y ambos procedimientos serán resueltos de forma conjunta una vez pasado este trámite que nos ocupa.  En la primera alegación se solicita una suspensión cautelar de la ejecución de la restauración de la legalidad y según lo anteriormente aclarado, quien suscribe entiende que no cabe entrar a resolver sobre la suspensión pues la solicitará de nuevo la parte interesada en el momento que el órgano competente resuelva el expediente administrativo que nos ocupa.    En la segunda alegación la parte interesada entiende que la propuesta adolece de defectos de nulidad al no haberse dictado por el órgano competente, al respecto indicar que no comparto la apreciación de dicha causa, pues, tal y como se ha indicado más arriba, este acto no impone nada al particular sino que se trata de una propuesta que se eleva al órgano competente y será este quien resuelva y posteriormente resolverá ambos procedimientos (restablecimiento de la legalidad y sancionador)  En la tercera alegación se puede ver como se entiende la propuesta contra la que se hacen alegaciones como un acto de trámite que resuelve sobre el fondo del asunto pese a que, como ya hemos repetido, este acto no es una resolución ni es vinculante para el órgano que deberá resolver con posterioridad el expediente.  Así mismo entiende que la propuesta de resolución se apoya en la LOUS y que se deambula entre los procedimientos ordinarios y abreviados del 191 y 190 de la LUIB. Al respecto señalar que si bien es cierto que en la propuesta se puede leer: “El órgano competente para resolver, conformemente con lo dispuesto en el artículo 164 de la LOUS, es la Junta de Gobierno Local (por delegación Decreto 1067/2016 de fecha 17 de junio de 2016- BOIB núm. 81 de fecha 25/06/2016)“ Se aprecia un error material i donde dice 164 de la LOUS tendría que decir 166 de la LUIB, pese a ello, esto no cambiaria en nada el resultado de la propuesta ni se modifica el órgano competente para resolver. Es por ello que no se considera necesaria la retroacción de las actuaciones.  En cuanto al “deambular de procedimientos” la que suscribe no encuentra referencia alguna al artículo 191 de la LUIB que se referiría al procedimiento ordinario aunque si que se encuentran dos claras referencias al procedimiento abreviado por ser ilegalizable la construcción que nos ocupa. Así en el punto 5º de los fundamentos de derecho sobre procedimiento de la restauración y en la segunda propuesta letra F donde se indica que el procedimiento de restablecimiento no corresponde ningún otro plazo de alegaciones. No apreciándose, por todo lo anterior, causa de anulabilidad alguna como señala la propiedad en esta alegación tercera.  En la cuarta alegación también versa sobre normativa aplicable y concluye que la instructora realiza una propuesta en base a un informe que expresamente declara la prescripción de las supuestas obras. Al respecto señalar que el informe al que se refiere y entiende prescritas unas obras, también recalcula el importe de la sanción obviando estas que se entienden prescritas y recalculándola respecto al resto.  Y en cuanto a la normativa aplicable, si bien, tal y como dice la parte interesada, en el momento de realizarse la infracción no estaba en vigor la LUIB, si lo estaba en el momento del inicio del expediente sancionador y en base a su DA8ª.5, se inició el mismo en base a dicha norma. En cuanto a la sanción propuesta se basa en lo establecido en el artículo 167.2 aplicando la graduación según el 183, correspondiendo una sanción del 175% (grado medio de la franja de 100 a 250%) puesto que de aplicar normativa anterior según el artículo 186 de la LOUS correspondería sancionar por la misma franja.  En la quinta alegación, la propiedad manifiesta que el promotor de las obras por las que se instruyen sendos expedientes es el mismo que quien explota la actividad y que esto es conocido por el Ayuntamiento al constar una comunicación previa de cambio de actividad. Al respecto señalar que pese a que puede constar este expediente al que se refiere la parte interesada en el Ayuntamiento, nada tiene que ver con la realización de las obras y el responsable de las mismas, sin poder la administración incoar un expediente contra quien explota una actividad por el mero hecho de explotarla. Así mismo  señalar que aunque de dichas obras fuera el promotor el actual explotador de la actividad, el artículo 164 de la LUIB establece que se presumirá, salvo prueba en contrario, que la persona propietaria del suelo tiene conocimineot de las obras que constituyen  infracción urbanística cuando por cualquier acto, incluida la simple tolerancia, haya cedido su uso a la persona responsable de la infracción, quedando a la parte interesada, la acción civil contra el real promotor, en su caso, pues en el expediente no ha quedado acreditado.  Finalmente indicar que la alegación sexta ha sido desestimada por la arquitecta municipal y que la séptima no la desestima sino que se refiere a la forma de calcular el valor de las obras y les otorga otro plazo para subsanar y aportar más documentación cuando dicha documentación debería haberse presentado con anterioridad y no una vez se resuelva este expediente, en el trámite potestativo del recurso de reposición.    TERCERO.-   Régimen del suelo. Según se desprende el informe técnico de fecha 23 de mayo de 2018, la normativa urbanística de aplicación es la siguiente:    “L’actuació edificatòria s’emplaça en sòl rústic comú de règim general del PTI, excedent de les NS.”    CUARTO.-     Presuntos responsables. Conforme con lo dispuesto en el artículo 164 de la LUIB se indican como presuntos responsables de la infracción cometida a:    Propietarios (Según datos del registro de la propiedad):    Sr. JUAN TUR MARI, con DNI.- 41447601z y la  Sra. JOSEFA MARI PLANELLS, con DNI 41450526H    QUINTO.- Tipificación de la infracción.  La actuación es una infracción urbanística grave del articulo 163.2.c.i i ii de la Ley 2/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. (de ahora  en adelante LUIB).    SEXTO.-         Procedimiento de la restauración.  Dispone el Artículo 190 de la LUIB, de aplicación en virtud de las DT8ª.7. del mismo texto legal, en relación a las actuaciones de urbanización o de edificación manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística, como es el caso que nos ocupa, que una vez notificado el inicio del procedimiento de restablecimiento y una vez evacuado el trámite de alegaciones y de audiencia, cabe dictar y notificar la orden de demolición o restablecimiento en el término máximo de un año, desde la fecha de la resolución de inicio.    SÉPTIMO.-     Objeto de la restauración. Este expediente tiene por objeto la restauración de la legalidad urbanística infringida con la realización de los hechos descritos en el punto primero de los fundamentos de derecho.    OCTAVO.-      Procedimiento administrativo sancionador. En la tramitación del presente expediente se han observado todas las prescripciones legales y reglamentarias que determina la legislación vigente, y en particular las que establece el Decreto 14/1994, de 10 de febrero, mediante el cual se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir por la administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears en el ejercicio de la potestad sancionadora y los principios que rigen la potestad y procedimiento sancionador regulados en las leyes 39 y 40/2015.    NOVENO.-     Cuantificación de la sanción.  Indicar que las actuaciones antes referidas se valoran en 110.805 euros, según valoración que consta en informe técnico transcrito de fecha 29 de agosto de 2018, que son constitutivas de forma presunta de una INFRACCIÓN del artículo 163.2.c.i i ii de la mencionada Ley 12/2017, de 29 de diciembre, y que, en virtud del artículo 167.2 de la misma ley les puede corresponder una multa del 100 al 250% del valor de las obras. Al no concurrir circunstancias modificativas de la responsabilidad y según el art. 183 de la LUIB se aplica el 175%, resultando una SANCIÓN de 193.777,50 euros.    DÉCIMO.-      Órgano competente para dictar la resolución. El órgano competente para resolver, conformemente con lo dispuesto en el artículo 164 de la LOUS, es la Junta de Gobierno Local (por delegación Decreto 1067/2016 de fecha 17 de junio de 2016- BOIB núm. 81 de fecha 25/06/2016).    Vistos los antecedentes i fundamentos de derecho antes expuestos, la Junta de Gobierno Local, con la abstención de la Sra. Marí Planells, ACUERDA:    PRIMERO.-    DESESTIMAR las alegaciones presentadas contra la propuesta de resolución de fecha 18 de enero de 2019, por el Sr. Juan José Ferrer Martínez en representación del Sr. Juan Tur Marí, de acuerdo con el informe técnico, IT 4/19 de fecha 5 de febrero de 2019, anteriormente transcrito i continuar con la tramitación del expediente de Disciplina Urbanística y sancionador.    SEGUNDO.- En lo que respecta al procedimiento de RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA,    A) CONSIDERAR NO LEGALITZABLE los actos de edificación / usos del suelo, que se vienen desarrollando por el Sr.  JUAN TUR MARI, con DNI.- 41447601Z y a la Sra. JOSEFA MARI PLANELLS, con DNI 41450526H, consistentes en en reforma y ampliación de un local comercial, visto que son incompatibles con la ordenación vigente.    B) ORDENAR al Sr. JUAN TUR MARI, con DNI.- 41447601Z y a la  Sra. JOSEFA MARI PLANELLS, con DNI 41450526H  en calidad de propietarios / promotores, como responsables de la comisión de una infracción urbanística grave, que lleve a cabo la restauración de la legalidad urbanística infringida mediante la reposición de la parcela a su estado anterior a la ejecución de las obras objeto de este expediente, en el plazo máximo de dos meses desde la notificación de esta resolución a cargo de las personas responsables.    C) MANTENER LA SUSPENSIÓN / SUSPENDER los usos de conformidad con lo establecido den en artículo 187 de la LUIB.    D) ADVERTIR a los interesados que en caso de incumplimiento de la orden de restauración, dará lugar, mientras persista, a la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión del 10 % del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600,00 €. En este caso las multas coercitivas tienen que reiterarse con la periodicidad máxima de tres meses si se trata de las tres primeras, y de dos meses, si son posteriores.    Así mismo, en cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que se haya señalado para el cumplimiento voluntario de la orden por parte de las personas interesadas, se podrá llevar a cabo la ejecución subsidiaria a cargo de estas, ejecución que procederá, en todo caso, una vez trascurrido el plazo derivado de la doceava multa coercitiva.    E) COMUNICAR a los interesados la presente resolución, así como a los que denunciaron los hechos constitutivos de la infracción urbanística en su caso.    F) COMUNICAR a la persona interesada, que contra este acuerdo se podrá interponer con carácter postestativo, recurso de reposición ante la Junta de Gobierno Local, en el plazo de un mes desde el día siguiente a su notificación, una vez se resuelva y notifique dicha resolución, pues al tratarse de una infracción ilegalizable, según el artículo 190 de la LUIB no corresponde conceder ningún otro plazo de alegaciones. Así mismo, también, en el plazo de dos meses se puede interponer, directamente, recurso contencioso administrativo ante el juzgado contencioso administrativo. Todo ello sin perjuicio de poder interponer cualquier otro recurso que crea oportuno.    TERCERO.-   En lo que respecta al PROCEDIMIENTO SANCIONADOR,    A) SANCIONAR a Sr.  JUAN TUR MARI, con DNI.- 41447601Z y a la Sra. JOSEFA MARI PLANELLS, con DNI 41450526H  en calidad de propietarios de las obras realizadas en el DS Cala Tarida 4321, parroquia de Sant Josep, en este término municipal, (referencia catastral 001000300CD40H0001JU), como responsables de la infracción administrativa indicada, con una multa de 193.777,50 euros (175% del valor de la obra ejecutada).    B) ADVERTIR que, según lo establecido en el artículo 176 de la LUIB, el restablecimiento de la realidad física alterada en el plazo otorgado en la letra B anterior hace que la sanción se reduzca en un 80%.    C) NOTIFICAR la presente resolución a las personas interesadas girando la liquidación correspondiente.    D) COMUNICAR a las personas interesadas, que contra este acuerdo se podrá interponer con carácter postestativo, recurso de reposición ante la Junta de Gobierno Local, en el plazo de un mes desde el día siguiente a su notificación. Así mismo, también, en el plazo de dos meses se puede interponer, directamente, recurso contencioso administrativo ante el juzgado contencioso administrativo. Todo ello sin perjuicio de poder interponer cualquier otro recurso que crea oportuno. | |

|  |  |
| --- | --- |
| **37.- Expedient 4152/2019. Personació de l'Ajuntament en el procediment ordinari 54/2019 del Jutjat Contenciós Administratiu núm. 2 de Palma de Mallorca** | |
| **Favorable** | **Tipus de votació:** unanimitat/assentiment |
| Mitjançant exhort del Jutjat Contenciós Administratiu núm. 2 de Palma de Mallorca, s’ha emplaçat a aquest Ajuntament per a comparèixer en les actuacions del procediment ordinari 54/2019, seguides per interposició de recurs contenciós administratiu davant l’esmentat Jutjat, instat per la representació processal de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO RAMPUIXET contra l’Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia, contra la desestimació per silenci administratiu del recurs de reposició interposat en data 14.09.2018 contra el Decret de la Regidoria d’Urbanisme i Activitats núm. 1879/2018 de data 10.08.2018, mitjançant el qual es va denegar la sol·licitud de rectificació d’error a la llicència de segregació atorgada per Decret de la Regidoria d’Urbanisme i Activitats núm. 739/2016 de 28.04.2016 d’atorgament de llicència de segregació a la Sra. Maria Planells Ramis, de les Sorts A, de 3.204 m2, de la finca Can Bernat Toniet, finca registral 3.666 en 6 parcel·les urbanes, amb front i accés urbanitzat pel C/ de Cas Vildo, i de la Sort B de 4.001 m2, en 7 noves parcel·les urbanes, amb front i accés urbanitzat pel c/ Diputat Josep Ribas, parròquia de Sant Josep de sa Talaia, d’aquest Terme Municipal.    A la vista de l’anterior, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:    1r.- Presentar-se en les actuacions del procediment ordinari 54/2019, seguit en el Jutjat Contenciós Administratiu núm. 2 de Palma de Mallorca, i nomenar per a la representació i defensa dels interessos municipals a l’advocada, Sra. Margarita Prats Marí.    2n.- Designar procuradora dels tribunals que assumeixi les tasques de representació, la Sra. Beatriz Ferrer Mercadal.    3r.- Comunicar el present acord a les persones interessades perquè en prenguin coneixement i tengui els efectes oportuns.    4t.- Remetre l'expedient adjuntant les actuacions portades a terme per l'Ajuntament. | |

|  |
| --- |
| **38.- Despatx d'altres assumptes** |
| En aquest punt no es va tractar cap assumpte. |

**(DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT AL MARGE)**