



ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
CJGL/2025/9	JUNTA DE GOVERN LOCAL

DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

30 / de maig / 2025

Durada:

Des de les 8:30 fins a les 9:20

Lloc:

DESPATX ALCALDIA

Presidida per:

VICENTE ROIG TUR

Secretària:

MARÍA DOMINGO GARCÍA

ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ

Núm. d'identificació	Nom i Cognoms	Assisteix
***4871**	JUAN FRANCISCO RIBAS VIDAL	NO
***5010**	MARÍA CATALINA SERRA SALA	SÍ
***4817**	MARÍA NIEVES BONET RIBAS	SÍ
***4414**	VICENTE JUAN TORRES RIBAS	SÍ
***5530**	VICENTE ROIG TUR	SÍ

Excuses d'assistència presentades:

- JUAN FRANCISCO RIBAS VIDAL:
«MOTIUS PERSONALS»





Una vegada verificada per la Secretària la constitució vàlida de l'òrgan, el President obre la sessió, procedint a la deliberació sobre els assumptes inclosos en l'ordre del dia

1 - Aprovació de l'acta de la sessió anterior. Acta sessió ordinària de 16 de maig de 2025.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

El president demana si cap membre de la corporació ha de practicar cap rectificació a l'Acta de la Junta de Govern Local, sessió ordinària de 16 de maig de 2025. Una vegada sotmesa a votació, s'aprova per unanimitat dels assistents, sense cap rectificació.

2 - Expedient 11412/2024. Aprovació de la Instrucció per a la tramitació de Contractes menors.

Aquest punt queda damunt la taula.

3 - Expedient 145/2025. Pla estacional taxis 2025-2028. Resolució recurs de reposició del Sr. Blas Gómez Justicia.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia, en sessió de data 7 de febrer de 2025 per unanimitat dels assistents va adoptar l'acord d'aprovació del Pla d'actuació en transport públic de viatgers en vehicle turisme per als anys 2025-2028 del municipi de Sant Josep de sa Talaia (Pla estacional de taxis), el qual es va publicar en el BOIB núm.19, d'11 de febrer de 2025.

En data 7 d'abril de 2025, mitjançant Decret d'Alcaldia 2025-1602, es va aprovar la relació de sol·licitants i antiguitats provisionals per a les autoritzacions estacionals de taxi segons el Pla d'actuació en transport públic de viatgers en vehicle turisme per als anys 2025-2028 del municipi de Sant Josep de sa Talaia.

Vist que el Sr. Blas Gomez Justicia, mitjançant registre d'entrada 2025-E-RE-6077, de data 07 de maig 2025, interposa recurs de reposició contra l'esmentat Decret.

Vist informe jurídic de data 23 de maig de 2025, que a continuació es transcriu:

"Expedient: 145/2025

***Assumpte:** Resolució del recurs de reposició interposat contra el Decret d'Alcaldia 2025-1602 d'aprovació de la llista d'adjudicatariis d'autoritzacions estacionals de taxi segons el Pla d'actuació de transport públic de viatgers en vehicle turisme per als anys 2025-2028 en el municipi de Sant Josep de sa Talaia *





Interessat: BLAS GÓMEZ JUSTICIA

En relació amb l'assumpte de referència, examinat l'expedient en qüestió i els documents que hi consten, la tècnica de gestió administrativa emet el següent

INFORME JURÍDIC

Antecedents de fet

En data 7 d'abril de 2025 es dicta el Decret d'Alcaldia 2025-1602 d'aprovació de la llista d'adjudicatariis d'autoritzacions estacionals de taxi segons el Pla d'actuació de transport públic de viatgers en vehicle turisme per als anys 2025-2028 en el municipi de Sant Josep de sa Talaia.

En data 5 de maig de 2025 el Sr. Blas Gómez Justicia interposa recurs de reposició contra l'esmentada resolució mitjançant registre d'entrada 2025-E-RE-6077.

En l'esmentat recurs de reposició, el recurrent al·lega estar disconforme amb l'antiguitat reconeguda per Decret d'Alcaldia 2025-1602 (15 de maig de 2022).

L'interessat al·lega que, en el còmput de l'antiguitat en el present Pla, no s'ha tingut en compte la situació produïda entre els anys 2020-2021 a causa de la pandèmia del COVID, que no ha existit cap abandonament voluntari de la professió.

Consideracions jurídiques

De conformitat amb l'apartat 7.B.) (categoria assalariats) del Pla estacional aprovat, respecte al còmput de l'antiguitat en la prestació de serveis com a conductors assalariats d'un taxi del municipi:

"Per rigorosa i continuada antiguitat acreditada en el municipi de Sant Josep de sa Talaia com a conductors assalariats dels titulars de llicències d'auto-taxi que prestin el servei amb plena i exclusiva dedicació en la professió, acreditada mitjançant la possessió i vigència de permís de taxista expedit per l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia i la inscripció i cotització en tal concepte a la Seguretat Social.

La citada continuïtat es considerarà interrompuda quan voluntàriament s'abandoni la professió de conductor assalariat del taxi per termini igual o superior a sis mesos".

En el cas concret, l'interessat finalitza la prestació de serveis com a assalariat d'un taxi del municipi el dia 30 de setembre de 2021. Posteriorment, desenvolupa una altra feina i després d'aquesta segona feina es troba en situació d'atur.

No es reincorpora a prestar serveis com a assalariat d'un taxi del municipi fins el dia 15 de maig de 2022.

En aplicació estricta del Pla d'actuació de transport públic de viatgers en vehicle turisme per als anys 2025-2028 en el municipi de Sant Josep de sa Talaia i en concret, de conformitat





amb la literalitat de l'apartat transcrit, correspon considerar interrompuda l'antiguitat com a assalariat d'un taxi del municipi per donar-se una interrupció per un termini igual o superior a sis mesos, que es produeix en el període comprès entre el 30 de setembre de 2021 i el 15 de maig de 2022.

En aplicació de l'apartat 7.B) del Pla d'actuació aprovat, correspon considerar l'antiguitat com a assalariat d'un taxi del municipi a partir del dia 15 de maig de 2022.

Conclusió

Per tot això exposat, s'informa favorablement l'adopció dels següents acords:****

PRIMER Desestimar el recurs de reposició interposat pel Sr. BLAS GÓMEZ JUSTICIA amb DN [REDACTED] contra el Decret d'Alcaldia 2025-1602 d'aprovació de la llista d'adjudicatariis d'autoritzacions estacionals atès que, l'antiguitat reconeguda en la prestació de serveis com a assalariat d'un taxi del municipi a partir del 15 de maig de 2022 resulta conforme amb l'aplicació estricta del Pla d'actuació de transport públic de viatgers en vehicle turisme per als anys 2025-2028 (apartat 7.B).

SEGON. Notificar la resolució que s'adopti a l'interessat amb el trasllat dels recursos que corresponguin.

És tot del que s'informa sense perjudici d'altre criteri millor fonamentat en Dret.

Document signat i datat electrònicament al marge. Signat: Miranda Prats Ribas."

A la vista de l'anterior, vista la documentació de l'expedient, per la present es proposa l'adopció del següent acord:

Vista la proposta de resolució PR/2025/2403 de 23 / de maig / 2025.

Vist el que ha estat exposat, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels regidors assistents i l'abstenció del Sr. Vicente Juan Torres Ribas, ACORDA:

PRIMER. Desestimar el recurs de reposició interposat pel Sr. BLAS GÓMEZ JUSTICIA amb DN [REDACTED] contra el Decret d'Alcaldia 2025-1602 d'aprovació de la llista d'adjudicatariis d'autoritzacions estacionals atès que, l'antiguitat reconeguda en la prestació de serveis com a assalariat d'un taxi del municipi a partir del 15 de maig de 2022 resulta conforme amb l'aplicació estricta del Pla d'actuació de transport públic de viatgers en vehicle turisme per als anys 2025-2028 (apartat 7.B), segons es desprèn de l'informe jurídic anteriorment transcrit.

SEGON. Notificar la resolució que s'adopti a l'interessat amb el trasllat dels recursos que corresponguin.

4 - Expedient 5089/2021. Concessió de llicència d'obra.





Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. 5089/2021.

Sol·licitant: AULIV, SRL, amb CIF [REDACTED]

Representant: Francisco M. Cuevas Raposo, amb NIF [REDACTED]

Objecte: legalització de demolició, reforma de façanes i redistribució interior, i execució d'obres de reforma d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina.

Emplaçament: carrer de [REDACTED] Porroig, parròquia des Cubells, TM de Sant Josep de sa Talaia.

Projecte: projecte de legalització i bàsic i d'execució amb visat del COAIB 13/00556/25 d'1.04.2025.

Tècnic redactor del projecte: Francisco M. Cuevas Raposo (arquitecte).

Pressupost d'execució material: 450.000,00 € (legalització) + 507.573,30 € (reforma).

Qualificació de sòl NS: la parcel·la s'ubica a sòl urbà, a l'àmbit de l'àrea d'actuació (d'aquí endavant, AA) 3.1.

Vist l'informe tècnic de 10 d'abril de 2025 emès pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic de 22 de maig de 2025 emès per la secretària municipal.

Vista la proposta de resolució PR/2025/2411 de 26 / de maig / 2025.

D'acord amb els informes tècnic i jurídic abans esmentats, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- CONCEDIR, basant-se en les dades anteriors, la **LLICÈNCIA D'OBRES** sol·licitada, i amb les prescripcions següents que consten en els informes incorporats a l'expedient, a l'efecte de motivació, i dels quals s'acompanya còpia:

—**S'adverteix que cap obra no podrà executar-se a la zona de servitud de protecció de la Llei 22/1988, de costes, de conformitat amb el projecte presentat.**

—S'adverteix que la llicència no pot entendre's conclosa mentre no s'emeti certificat municipal de final d'obra, i que, en aquest cas, per a l'obtenció s'ha de justificar que s'han dut a terme totes les condicions imposades. Sense el compliment d'aquestes condicions, la llicència no té efecte ni desplega els drets.

—La llicència s'atorga llevat del dret de propietat i sens perjudici de terceres persones (art. 181 de la Llei 20/2006 municipal i de règim local de les Illes Balears).





—El començament de les obres requereix, en tot cas, comunicació a l'Ajuntament amb almenys deu dies d'antelació (art. 151.5 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, d'aquí endavant, LUIB).

—El sol·licitant, abans de retirar la llicència, ha d'haver aportat a l'Ajuntament els següents documents:

- Justificant d'haver abonat l'impost sobre construccions i instal·lacions que correspongui d'acord amb l'Ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres d'aquest Ajuntament.
- Nomenament del director d'obra, director de l'execució de l'obra i empresa constructora, de conformitat amb el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació i, en el seu cas, nomenament de coordinador de seguretat i salut.

—Cartell anunciador

És obligatòria l'exhibició en el lloc de l'obra d'un cartell informatiu del títol habilitant de l'actuació, la identificació de la persona promotora i qualsevol altra dada que es fixi de forma reglamentària o en el pla general. La informació continguda en el cartell informatiu o de la còpia de la comunicació prèvia s'ha de poder llegir clarament durant l'execució de l'actuació.

D'acord amb l'Ordenança reguladora de la taxa sobre expedició de plaques i altres distintius anàlegs, ha d'abonar la quantitat de 15,03 € en concepte de pagament del cartell indicador de la llicència d'obra major que s'autoritza.

—Gestió de residus

D'acord amb l'Ordenança municipal de gestió de residus (BOIB núm. 74, de 24.05.2012), s'ha de dipositar una fiança de **1.090,00 €**, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 908,33 €, per tal de garantir la gestió correcta dels residus d'obra generats.

—Termini d'execució

Termini per començar les obres: sis mesos comptadors des de la data de comunicació de l'acte d'atorgament de la llicència (art. 3.5 de les Normes subsidiàries en relació amb l'article 154.2 de la LUIB).

Termini per acabar les obres: tres anys comptadors des de la data de comunicació de l'acte d'atorgament de la llicència (art. 154.2 de la LUIB).

Tots els terminis anteriors s'entenen sens perjudici del dret de les persones titulars de la llicència a obtenir una pròrroga de la meitat del termini tant per començar les obres com per acabar-les en els termes de l'article 154.3 de la LUIB i d'acord amb el procediment de l'article 13 de l'Ordenança municipal reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 144, de 24 de setembre de 2011), i sens perjudici també del dret a obtenir una segona i darrera pròrroga del termini de finalització de les obres per la meitat





del termini establert a la primera pròrroga si concorren les circumstàncies de l'article 154.4 de la LUIB i amb les condicions que s'hi estableixen.

SEGON.- APROVAR la liquidació de l'impost d'obres i construccions que s'adjunta en full a part i que puja a la quantitat de **36.387,79 €** (3,80% del pressupost de 957.573,3 €), que conté la forma i terminis per a l'ingrés de la liquidació tributària.

D'acord amb les Ordenances fiscals municipals reguladores de la taxa per atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 162, de 27.11.2014) i de l'ICIO (BOIB núm. 160, de 02.11.2014), les liquidacions girades de la taxa i l'impost tenen caràcter provisional. Per a l'expedició del certificat municipal de final d'obra, si el pressupost es veu alterat, ha de girar-se liquidació complementària per la diferència.

TERCER.- NOTIFICAR la present resolució a la interessada perquè en prengui coneixement i tengui els efectes pertinents, amb l'avertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents.

QUART.- EXPEDIR document de llicència.

CINQUÈ.- Atès que es tracta d'un expedient parcialment de legalització, i per tant d'obres executades sense títol habilitant, pertoca donar compte del present acord al Departament de Disciplina Urbanística / Sancions, per al seu coneixement i als efectes oportuns.

Documents annexos:

- Annex 1. 5089_2021 IT - Favorable
- Annex 2. Informe de Secretaria (Expt. 5089/21)

5 - Expedient 6857/2023. Concessió de llicència d'obra.	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. 6857/2023.

Sol·licitant: SERGIO GRUESO SUÑER, amb NIF 46953570J.

Representant: Juan I. Torres Cuervo, amb NIF 41450438E.

Objecte: legalització d'una pèrgola i un porxo en un habitatge unifamiliar existent, i ampliació consistent en construcció d'un annex.

Emplaçament: parcel·la 420 del polígon 5, parròquia de Sant Jordi de ses Salines, finca registral núm. 21.899, TM de Sant Josep de sa Talaia.

Projecte: projecte de legalització amb visat del COAIB 13/00890/23 de 06.06.2023, i projecte bàsic amb NRE 2024-E-RE-12517 de 16/10/2024.





Tècnic redactor del projecte: Juan I. Torres Cuervo (arquitecte).

Pressupost d'execució material: 9.730,00 € (legalització) + 51.200,00 € (ampliació).

Qualificació de sòl NS: la parcel·la està classificada com a sòl no urbanitzable, en règim normal excedent. La parcel·la es situa dins l'àmbit de servituds radioelèctriques de l'aeroport (AESA).

Qualificació de sòl PTI: la parcel·la s'ubica en sòl rústic comú de règim general (SRC-SRG), amb una petita part en sòl rústic comú forestal (SRC-F), i en l'APR de vulnerabilitat d'aqüífers.

Vist l'informe tècnic núm. 23/24, de 3 d'abril de 2025 emès pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic d'11 de maig de 2025.

Vista la proposta de resolució PR/2025/2410 de 26 / de maig / 2025.

D'acord amb els informes tècnic i jurídic abans esmentats, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- CONCEDIR, basant-se en les dades anteriors, la **LLICÈNCIA D'OBRES** sol·licitada, i amb les prescripcions següents que consten en els informes incorporats a l'expedient, a l'efecte de motivació, i dels quals s'acompanya còpia:

—S'han de complir les condicions imposades en l'acord de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) d'11.10.2023 (2023-E-RC-10668 de 16/10/2023).

—S'han de complir les condicions imposades en la resolució núm. 2023000121 del conseller executiu del Departament de Territori, Ordenació Turística, Mobilitat, Infraestructures Viàries i Lluita contra l'Intrusisme del Consell Insular d'Eivissa, de dia 26/07/2023 (NRE 2023-E-RC-7358 de 27/07/2023 i 2023-E-RC-7385 de 28/07/2023).

—Atès que l'actuació s'ubica en APR de vulnerabilitat d'aqüífers, en virtut del que es disposa a l'article segon del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística, que modifica la matriu d'ordenació de l'annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial (segons redacció del DL 1/2016, de 12 de gener), no és necessari l'informe preceptiu de l'administració competent en matèria de medi ambient. No obstant això, s'ha de complir amb el que s'estableix en el Pla hidrològic de les Illes Balears i adoptar les màximes precaucions en relació amb les substàncies contaminants durant l'execució de l'obra.

—D'acord amb l'art. 15 de la Llei 6/1997, de sòl rústic, **la promotora està obligada a inscriure la finca registral núm. 21.889 com a indivisible en el Registre de la Propietat i vinculada a l'habitatge projectat, amb vinculació també a l'ampliació objecte d'aquest expedient (norma 13.11 del PTIE).**





—En el projecte d'execució s'ha de justificar que es compleix l'Ordenança municipal per a l'estalvi d'aigua (BOIB núm. 128, de 08.10.16) en el que aplica a l'annex.

—S'adverteix que la llicència no pot entendre's conclosa mentre no s'emeti certificat municipal de final d'obra, i que, en aquest cas, per a l'obtenció s'ha de justificar que s'han dut a terme totes les condicions imposades. Sense el compliment d'aquestes condicions, la llicència no té efecte ni desplega els drets.

—La llicència s'atorga llevat del dret de propietat i sens perjudici de terceres persones (art. 181 de la Llei 20/2006 municipal i de règim local de les Illes Balears).

—El començament de les obres requereix, en tot cas, comunicació a l'Ajuntament amb almenys deu dies d'antelació (art. 151.5 Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, d'aquí endavant, LUIB).

—El sol·licitant, abans de retirar la llicència, ha d'haver aportat a l'Ajuntament els següents documents:

- Justificant d'haver abonat l'impost sobre construccions i instal·lacions que correspongui d'acord amb l'Ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres d'aquest Ajuntament.
- Nomenament del director d'obra, director de l'execució de l'obra i empresa constructora, de conformitat amb el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació i, en el seu cas, nomenament de coordinador de seguretat i salut.

—Cartell anunciador

És obligatòria l'exhibició en el lloc de l'obra d'un cartell informatiu del títol habilitant de l'actuació, la identificació de la persona promotora i qualsevol altra dada que es fixi de forma reglamentària o en el pla general. La informació continguda en el cartell informatiu o de la còpia de la comunicació prèvia s'ha de poder llegir clarament durant l'execució de l'actuació.

D'acord amb l'Ordenança reguladora de la taxa sobre expedició de plaques i altres distintius anàlegs, ha d'abonar la quantitat de 15,03 € en concepte de pagament del cartell indicador de la llicència d'obra major que s'autoritza.

—Gestió de residus

D'acord amb l'Ordenança municipal de gestió de residus (BOIB núm. 74, de 24.05.2012), s'ha de dipositar una fiança de **56,86 €**, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 47,38 €, per tal de garantir la gestió correcta dels residus d'obra generats.

—Termini d'execució

Termini per presentar el projecte d'execució ajustat al projecte bàsic: nou mesos des de la concessió de la llicència (art. 152.5 de la LUIB, amb la nova redacció donada pel Decret Llei





3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, BOIB núm. 71, de 28.05.2024). **La falta de presentació del projecte d'execució dins aquest termini és causa de caducitat de la llicència urbanística; l'òrgan municipal competent declara i acorda l'extinció dels efectes de la llicència, amb l'audiència prèvia de la persona titular.**

Termini per començar les obres: sis mesos comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (art. 3.5 de les Normes subsidiàries en relació amb els articles 154.2 i 152.6 de la LUIB).

Si l'òrgan municipal detecta, una vegada transcorregut el termini d'un mes, alteracions de les determinacions del projecte bàsic d'acord amb les quals es va atorgar la llicència, s'ordena la paralització immediata de les obres i la iniciació de l'expedient de modificació del projecte, excepte els supòsits previstos a l'article 156.2 de la LUIB.

Termini per acabar les obres: tres anys comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (arts. 154.2 i 152.6 de la LUIB).

Tots els terminis anteriors s'entenen sens perjudici del dret de les persones titulars de la llicència a obtenir una pròrroga de la meitat del termini tant per començar les obres com per acabar-les en els termes de l'article 154.3 de la LUIB i d'acord amb l'article 13 de l'Ordenança municipal reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 144, de 24 de setembre de 2011), i sens perjudici també del dret a obtenir una segona i darrera pròrroga del termini de finalització de les obres per la meitat del termini establert a la primera pròrroga si concorren les circumstàncies de l'article 154.4 de la LUIB i amb les condicions que s'hi estableixen.

SEGON.- APROVAR la liquidació de l'impost d'obres i construccions que s'adjunta en full a part i que puja a la quantitat de **2.315,34 €** (3,80% del pressupost de 60.930,00 €), que conté la forma i terminis per a l'ingrés de la liquidació tributària.

D'acord amb les Ordenances fiscals municipals reguladores de la taxa per atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 162, de 27.11.2014) i de l'ICIO (BOIB núm. 160, de 02.11.2014), les liquidacions girades de la taxa i l'impost tenen caràcter provisional. Per a l'expedició del certificat municipal de final d'obra, si el pressupost es veu alterat, ha de girar-se liquidació complementària per la diferència.

TERCER.- NOTIFICAR la present resolució a l'interessat perquè en prengui coneixement i tengui els efectes pertinents, amb l'avertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents.

QUART.- EXPEDIR document de llicència.





CINQUÈ.- Ates que es tracta d'un expedient parcialment de legalització, i per tant d'obres executades sense títol habilitant, pertoca donar compte del present acord al Departament de Disciplina Urbanística / Sancions, per al seu coneixement i als efectes oportuns.

Documents annexos:

- Annex 3. IT 57 25 Sergio Grueso Suñer FAVORABLE
- Annex 4. 2025 05 06 Inf Jur 6857-2023 - FAV legalització SRG

6 - Expedient 7008/2023. Concessió de llicència d'obra.	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. 7008/2023.

Sol·licitant: MONIGEAN XXI, SL, amb CIF [REDACTED]

Representant: Víctor Alcaide Costa, amb NIF [REDACTED]

Objecte: reforma d'habitatge unifamiliar existent.

Emplaçament: parcel·la 167 del [REDACTED] parròquia de Sant Agustí des Vedrà, TM de Sant Josep de sa Talaia.

Projecte: projecte bàsic i d'execució amb visat del COAIB 13/00029/23 de 12.01.2023.

Tècnic redactor del projecte: Francesc Negre Rigol (arquitecte).

Pressupost d'execució material: 309.647,29 €.

Qualificació de sòl PTI: l'edificació on es pretenen executar les obres s'emplaça en sòl rústic protegit, en àrea de protecció territorial (SRP-APT) de l'article 19.1.e.1 de la Llei 6 /1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i de mesures tributàries (LDOT).

Vist l'informe tècnic núm. 40/25, de 24 de març de 2025, emès pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic d'11 de maig de 2025.

Vista la proposta de resolució PR/2025/2409 de 26 / de maig / 2025.

D'acord amb els informes tècnic i jurídic abans esmentats, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- CONCEDIR, basant-se en les dades anteriors, la **LLICÈNCIA D'OBRES** sol·licitada, i amb les prescripcions següents que consten en els informes incorporats a l'expedient, a l'efecte de motivació, i dels quals s'acompanya còpia:





—La reforma no pot en cap cas afectar les parts que en el projecte s'indiquen com a fora d'ordenació, ni la piscina ni l'annex independent.

—Que abans d'iniciar les obres s'incorporin al projecte els amidaments i el pressupost d'acord amb els termes del quadre de l'annex I del CTE en la forma de la part que correspon a un projecte d'execució.

—S'adverteix que la llicència no pot entendre's conclosa mentre no s'emeti certificat municipal de final d'obra, i que, en aquest cas, per a l'obtenció s'ha de justificar que s'han dut a terme totes les condicions imposades. Sense el compliment d'aquestes condicions, la llicència no té efecte ni desplega els drets.

—La llicència s'atorga llevat del dret de propietat i sens perjudici de terceres persones (art. 181 de la Llei 20/2006 municipal i de règim local de les Illes Balears).

—El començament de les obres requereix, en tot cas, comunicació a l'Ajuntament amb almenys deu dies d'antelació (art. 151.5 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, d'aquí endavant, LUIB).

—El sol·licitant, abans de retirar la llicència, ha d'haver aportat a l'Ajuntament els següents documents:

- Justificant d'haver abonat l'impost sobre construccions i instal·lacions que correspongui d'acord amb l'Ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres d'aquest Ajuntament.
- Nomenament del director d'obra, director de l'execució de l'obra i empresa constructora, de conformitat amb el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació i, en el seu cas, nomenament de coordinador de seguretat i salut.

—Cartell anunciador

És obligatòria l'exhibició en el lloc de l'obra d'un cartell informatiu del títol habilitant de l'actuació, la identificació de la persona promotora i qualsevol altra dada que es fixi de forma reglamentària o en el pla general. La informació continguda en el cartell informatiu o de la còpia de la comunicació prèvia s'ha de poder llegir clarament durant l'execució de l'actuació.

D'acord amb l'Ordenança reguladora de la taxa sobre expedició de plaques i altres distintius anàlegs, ha d'abonar la quantitat de 15,03 € en concepte de pagament del cartell indicador de la llicència d'obra major que s'autoritza.

—Gestió de residus

D'acord amb l'Ordenança municipal de gestió de residus (BOIB núm. 74, de 24.05.2012), s'ha de dipositar una fiança de **2.512,57€**, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 2.093,81€, per tal de garantir la gestió correcta dels residus d'obra generats.





—Termini d'execució

Termini per començar les obres: sis mesos comptadors des de la data de comunicació de l'acte d'atorgament de la llicència (art. 3.5 de les Normes subsidiàries en relació amb l'article 154.2 de la LUIB).

Termini per acabar les obres: tres anys comptadors des de la data de comunicació de l'acte d'atorgament de la llicència (art. 154.2 de la LUIB).

Tots els terminis anteriors s'entenen sens perjudici del dret de les persones titulars de la llicència a obtenir una pròrroga de la meitat del termini tant per començar les obres com per acabar-les en els termes de l'article 154.3 de la LUIB i d'acord amb el procediment de l'article 13 de l'Ordenança municipal reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 144, de 24 de setembre de 2011), i sens perjudici també del dret a obtenir una segona i darrera pròrroga del termini de finalització de les obres per la meitat del termini establert a la primera pròrroga si concorren les circumstàncies de l'article 154.4 de la LUIB i amb les condicions que s'hi estableixen.

SEGON.- APROVAR la liquidació de l'impost d'obres i construccions que s'adjunta en full a part i que puja a la quantitat de **11.766,60 €** (3,80% del pressupost de 309.647,29 €), que conté la forma i terminis per a l'ingrés de la liquidació tributària.

D'acord amb les Ordenances fiscals municipals reguladores de la taxa per atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 162, de 27.11.2014) i de l'ICIO (BOIB núm. 160, de 02.11.2014), les liquidacions girades de la taxa i l'impost tenen caràcter provisional. Per a l'expedició del certificat municipal de final d'obra, si el pressupost es veu alterat, ha de girar-se liquidació complementària per la diferència.

TERCER.- NOTIFICAR la present resolució a la interessada perquè en prengui coneixement i tengui els efectes pertinents, amb l'avertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents.

QUART.- EXPEDIR document de llicència.

Documents annexos:

- Annex 5. IT 40 25 MONIGEAN XXI reforma favorable
- Annex 6. 2025 05 09 Inf Jur 7008-2023 FAV reforma habitatge SRP-APT

7 - Expedient 5527/2024. Sol·licituds de llicència d'obra.

Desfavorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme 5527/2024.





Sol·licitant: SPLASH & DASH, SL, amb CIF [REDACTED]

Representant: Antonio M. Díaz González, amb NIF [REDACTED]

Objecte: reforma d'habitatge unifamiliar aïllat amb annex i piscina.

Emplaçament: parcel·la [REDACTED], puig d'en Serra, parròquia des Cubells, TM de Sant Josep de sa Talaia.

Projecte: projecte bàsic amb NRE 2024-E-RE-6440 de 21/05/2024.

Tècnic: Antonio M. Díaz González (arquitecte).

Qualificació de sòl PTI: l'actuació s'emplaça en sòl rústic protegit, en àrea d'alt nivell de protecció de l'article 11 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals (SRP-AANP).

Vist l'informe tècnic emès núm. 42/25 el 26 de febrer de 2025 pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic d'11 de maig de 2025.

Vista la proposta de resolució PR/2025/2277 de 20 / de maig / 2025.

D'acord amb els informes tècnic 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 d'habitatge unifamiliar aïllat amb annex i piscina, situat a la parcel·la [REDACTED] puig d'en Serra, parròquia des Cubells, TM de Sant Josep de sa Talaia, presentada pel Sr. Antonio M. Díaz González, en representació de la mercantil **SPLASH & DASH, SL**, perquè l'informe tècnic municipal emès el 26 de febrer de 2025 **és desfavorable, per tractar-se d'obres de reforma que excedeixen les de mera conservació, restauració o consolidació autoritzables en SRP-AANP.**

SEGON.-NOTIFICAR la present resolució a la interessada perquè en prengui coneixement i tenguí els efectes pertinents, amb l'avertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents, i adjuntar còpia dels informes tècnic i jurídic en què es basa l'acord.

Documents annexos:

- Annex 7. IT 42 25 SPLASH DASH AANP desfavorable
- Annex 8. 2025 05 09 Inf Jur 5527-24 DESF Hab en SRP reforma integral

8 - Expedient 9116/2024. Sol·licituds de llicència d'obra.

Aquest punt queda damunt la taula.





9 - Expedient 6542/2022. Resolució de l'expedient de procediment de restabliment de la legalitat urbanística infringida i sancionador.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

INFJUR033

INFORME -PROPOSTA DE RESOLUCIÓ DE LA INSTRUCTORA DEL PROCEDIMENT DE RESTABLIMENT DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA INFRINGIDA I SANCIONADOR DE L'EXPEDIENT NÚM. 6542/2022 QUE S'ELEVA A LA JUNTA DE GOVERN LOCAL PER A LA SEVA RESOLUCIÓ.

Vistes les actuacions que obren a l'expedient de procediment de restabliment de la legalitat urbanística infringida i sancionador seguit contra l'entitat LEODOS INVERSIONES EXTERIORES, SLU, en qualitat de propietària de les obres i havent-se observat totes les formalitats i requisits exigits per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques, la instructora de l'expedient, formula el següent:

INFORME - PROPOSTA DE RESOLUCIÓ DE LA INSTRUCTORA DEL PROCEDIMENT DE RESTABLIMENT DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA INFRINGIDA I SANCIONADOR DE L'EXPEDIENT NÚM. 6542/2022.

ANTECEDENTS:

PRIMER.- En data 8 de juny de 2022, el zelador municipal d'obres va emetre una acta d'inspecció i fotografies, per les obres executades a la [REDACTED] consistents en:

«1 mòduls un en planta primera de 4X5 m2 i en planta baixa cuina

1 mòdul de 12X2,5 m2 (destinat a habitatge amb cuina)

2 mòduls de 5,80X2,4 m2 (es troben tancats)

2 mòduls d'emmagatzematge

1 aparcament cobert »

SEGON.- En data 29 de febrer de 2024, el zelador municipal d'obres va emetre un reportatge fotogràfic de la situació actual de les obres esmentades al punt anterior.

TERCER.- En data 7 de març de 2024, pels serveis tècnics municipals es va emetre informe tècnic 018E24IU, del tenor literal següent:

INFORME TÈCNIC





*En relació amb les construccions executades a la finca situada a [REDACTED]
TM de Sant Josep de sa Talaia (ref. cadastral 07048A009000870000DS).*

I.- Antecedents:

1.- *En data de 08/06/2022, el servei de zeladors d'obres d'aquest Ajuntament va dur a terme una inspecció a la finca situada [REDACTED] d'aquest terme municipal, l'acta de la qual indica sobre les obres el següent:*

«Que les obres consisteixen en:

-1 mòdul en planta 1^a de 4x5 m i en planta baixa cuina

-1 mòdul de 12x2,50 m (destinat a habitatge amb cuina)

-2 mòduls de 5,8x2,4 m (es troben tancats)

-2 mòduls d'emmagatzematge

-1 aparcament cobert».

2.- *En data de 04/03/2024, el servei de zeladors realitzà novament una inspecció amb fotografies, a les quals no s'observen canvis respecte a l'anterior inspecció.*

II.- Objecte:

Informar respecte a les possibles infraccions urbanístiques a l'emplaçament indicat, per tal per tal d'incoar el corresponent expedient de restabliment de la legalitat urbanística infringida i de la realitat física alterada, d'acord a l'article 163.3 de la LUIB, de la valoració de les obres per al corresponent expedient sancionador, d'acord a l'article 177.2 de la LUIB així com, la suspensió immediata de les obres, conforme a l'article 187.1 de la LUIB.

III.- Normativa urbanística i sectorial d'aplicació:

- Text Refós de les N.S. aprovat definitivament el 19 de desembre de 2003 i publicat en el BOIB núm. 182 ext. de 31 de desembre de 2003 (TRNS): l'actuació s'ubica a sòl no urbanitzable de règim normal excedent;

- Pla Territorial Insular d'Eivissa (PTIE), aprovat definitivament el 21 de març de 2005 i publicat al BOIB núm. 50 de 31 de març de 2005 i la seva modificació aprovada definitivament el 15 de maig de 2.019 i publicat al BOIB núm. 67 de 18 de maig de 2.019: la parcel·la on s'ubiquen les construccions objecte d'infracció s'emplaça en sòl rústic comú, parcialment de règim general (SRC-SRG) i parcialment forestal (SRC-F), afectada parcialment per sòl rústic protegit-àrea de protecció territorial de carreteres (SRP-APT de carreteres). A més, la parcel·la està afectada per l'àrea de protecció de riscos (APR) de vulnerabilitat d'aqüífers mitja.





- *Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de les Illes Balears (LCIB): la parcel·la està afectada parcialment per la servitud de protecció de 18m de la carretera EI-700 establerta a l'article de 31.1.b.*
- *Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB).*

IV.-Consideracions tècniques:

1-. Descripció de les obres executades:

De les inspeccions del zelador, de les fotografies adjuntes a l'expedient i dels vols aeris de diferents fonts que s'han consultat, es pot extreure que a la parcel·la objecte d'informe s'hi han executat almenys les següents intervencions:

- *Construcció d'un mòdul (M1) destinat a habitatge de dos plantes de 4,00 x 5,00 cada una (total **40,00 m2**);*
- *Instal·lació d'un mòdul (M2) prefabricat destinat a habitatge d'una planta de 12,00 x 2,50 (**30,00 m2**);*
- *Instal·lació de dos mòduls (M3-4) prefabricats presumptament destinats a habitatge d'una planta de 5,80 x 2,40 (**27,84 m2**, ambdós mòduls);*
- *Construcció d'una zona coberta o porxo (CP) destinada a aparcament d'aprox. **49,90 m2**;*
- *Instal·lació/construcció dos mòduls prefabricats (M5-6) presumptament destinats a emmagatzematge (ús industrial) d'una planta d'aprox. **69,00 m2**, ambdós mòduls.*

Les construccions descrites es troben finalitzades. Cal assenyalar que únicament es té constància d'allò indicat anteriorment i que a l'acta es fa constar que no s'ha pogut accedir a totes les construccions, és a dir, les construccions assenyalades podrien no comprendre la totalitat de les obres que s'hi han executat. Per tant, una vegada fetes les comprovacions oportunes in situ, la constatació de més obres o construccions, així com la seva valoració, podrien ser superiors a allò exposat en aquest informe.

2-. De la legalitat de les edificacions i/o títol habilitant d'obres:

- *Totes les construccions descrites es troben subjectes a llicència urbanística almenys d'acord amb l'art.146.d i .e de la LUIB;*
- *NO s'ha localitzat cap llicència ni autorització que empari les construccions descrites, és a dir, s'han implantat sense el corresponent títol habilitant. Per tant, les construccions romanen en situació de **fora d'ordenació**, en funció de l'article 129.2.b de la LUIB.*

3-. Caràcter legalitzable/il·legalitzable de les obres constatades:

*Les construccions descrites **no són susceptibles de ser legalitzades**, entre d'altres, perquè:*





- *La totalitat de la parcel·la incompleix la superfície mínima exigida per a l'ús residencial, segons la norma 10 del PTIE (segons s'ha pogut comprovar a la fitxa cadastral de la parcel·la on s'ubiquen les construccions compta amb una superfície de 5.572 m2);*
- *Segons el PTIE, l'ús industrial es troba prohibit a la parcel·la, tant a SRC-SRG com a SRP-APT, sense entrar a analitzar la nau existent i/o el seu ús per no ser objecte del present expedient;*
- *A sòl rústic es prohibeixen les edificacions i elements estranys com elements habitables prefabricats mòbils o fixos, segons norma 19.h del PTIE;*
- *A la servitud de protecció de 18m establerta per la LCIB no es poden ubicar noves construccions, segons l'article 33.3.g. Cal assenyalar a més que en tot cas, seria preceptiu el informe de l'organisme titular de la carretera (Consell Insular d'Eivissa) per a la posada en marxa de qualsevol activitat nova o modificació de l'existent que sorgeixi a l'entorn de la carretera i que la pugui afectar directament o indirectament a les zones limitades per unes línies longitudinals paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació, a una distància de 50 m, en aquest cas segons l'art. 31.1.b.*
- *Tot l'anterior sense perjudici del compliment de la resta de normativa d'aplicació i/o autoritzacions d'altres organismes (informes sectorials preceptius, etc.).*

4.- En relació a la infracció urbanística:

- *Per discernir el tipus d'infracció, s'ha de tenir en compte que els M1, M2, M3-4 i CP, s'ubiquen a SRP-APT de carreteres i els M5-6 a SRC-SRG.*
- *Implantació dels M5-6: atès que es tracta de construccions subjectes a llicència, que s'han implantat sense cap autorització, contravenen l'ordenació urbanística i s'ubiquen a SRC-SRG, constitueixen com a mínim, una **infracció urbanística greu** de les tipificades en el punt c.i i c.ii de l'art. 163.2 de la LUIB.*
- *Implantació dels M1, M2, M3-4 i CP: atès que es tracta de construccions subjectes a llicència, que s'han implantat sense cap autorització i contravenen l'ordenació urbanística i s'ubiquen a SRP-APT de carreteres (les APT constitueixen sòl rústic protegit segons l'art. 19.1.e de les Directrius d' Ordenació Territorial de les Illes Balears), constitueixen una **infracció urbanística molt greu** de les tipificades en el punt d.iii de l'art. 163.2 de la LUIB.*

5.- Mesura cautelar de suspensió:

*Donat que s'ha constatat que les obres estan finalitzades però els usos no han estat autoritzats ni són autoritzables a l'emplaçament, **pertocaria la suspensió immediata de usos**, conforme a l'article 187.1 de la LUIB, per haver-se executat obres i realitzar usos sense el títol habilitant corresponent.*

V.- Valoració:





A efectes de la valoració de la **sanció** s'emet una estimació econòmica de les construccions executades il·legalment a la parcel·la. Per calcular-la, aquest informe s'acull a l'article 177.2, i s'ha procedit a valorar les construccions d'acord amb el mètode simplificat per al càlcul del pressupost de referència en base als costos de la construcció tipus de les Illes Balears, facilitat pel COAIB. En conseqüència, s'adopta una valoració (PEM) total de 162.252,99 €. A efectes de la sanció, les construccions s'ubiquen a:

- **SRC-SRG (infracció urbanística greu):** les construccions M5-6 amb una valoració total de 39.070,35 €.
- **SRP-APT de carreteres (infracció urbanística molt greu):** la resta de les construccions amb una valoració total de 123.182,64 €.

Desglossament:

Mòduls d'ús residencials				<i>(habitatges fins a 125 m², C=2,2; Garatges, C=1,4)</i>					
	<i>Superfície</i>		<i>S.equivalent</i>	<i>M</i>	<i>Q</i>	<i>C</i>	<i>O.nueva /Reform</i>	<i>mòdul (JUN'22)</i>	<i>PEM</i>
<i>M1</i>	40	100 %	40	1	1	2,2	1	492,38	43.329,44 €
<i>M2</i>	30	100 %	30	1	1	2,2	1	492,38	32.497,08 €
<i>M3-4</i>	27,84	100 %	27,84	1	1	2,2	1	492,38	30.157,29 €
<i>CP (coberta-porxo)</i>	49,9	50 %	24,95	1	1	1,4	1	492,38	17.198,83 €
<i>total</i>	147,74		122,79					<i>Total</i>	123.182,64 €
Mòduls d'ús industrial (magatzem)				<i>(magatzems en superfície, C=1,15)</i>					
	<i>Superfície</i>		<i>S.equivalent</i>	<i>M</i>	<i>Q</i>	<i>C</i>	<i>O.nueva /Reform</i>	<i>mòdul (JUN'22)</i>	<i>PEM</i>
<i>M5-6</i>	69	100 %	69	1	1	1,15	1	492,38	39.070,35 €
								TOTAL	162.252,99 €

VI.- Conclusions:





De les construccions executades a la finca situada a [REDACTED] TM de Sant Josep de sa Talaia (ref. cadastral 07048A009000870000DS), es conclou que:

- *La implantació dels M5-6 són constitutives d'una infracció urbanística greu de les tipificades en el punt c.i i c.ii de l'art. 163.2 de la LUIB;*
- *La implantació dels M1, M2, M3-4 i CP són constitutives d'una infracció urbanística molt greu de les tipificades en el punt d.iii de l'art. 163.2 de la LUIB;*
- *A la vista de que les construccions s'han implantat sense el títol habilitant i no son legalitzables, haurien d'adoptar-se les corresponents mesures de restabliment de la legalitat urbanística infringida d'acord a l'article 163.3 de la LUIB. Per a la restitució, s'ha de seguir el procediment abreujat de l'article 193 de la LUIB, de restabliment voluntari de la realitat física alterada.*
- *El valor de l'obra als efectes d'establir la corresponent sanció d'acord amb l'article 177.2 de la LUIB, s'ha calculat en 39.070,35 € per a les construccions M5-6 (infracció urbanística greu);*
- *El valor de l'obra als efectes d'establir la corresponent sanció d'acord amb l'article 177.2 de la LUIB, s'ha calculat en 123.182,64 € per a les construccions M1, M2, M3-4 i CP (infracció urbanística molt greu);*
- *Pertocaria la suspensió dels usos, conforme a l'article 187.1 de la LUIB de mesures cautelars de suspensió, per haver-se executat obres i realitzar usos sense el títol habilitant corresponent.*

El present informe es redacta segons el lleial saber i entendre del tècnic que sotaescriu, sense perjudici de millor criteri al fet que se sotmet.

.....

QUART.- En data 7 d'octubre de 2024, mitjançant Decret de l'Alcaldia núm. 2024-4014, es va incoar expedient de paralització d'obres, de procediment de restabliment de la legalitat urbanística i sancionador, contra l'entitat LEODOS INVERSIONES EXTERIORES, SLU, CIF. [REDACTED] en qualitat de propietària / promotora de les obres executades a la parcel·la ubicada al [REDACTED] T.M. Sant Josep de sa Talaia (R.C. 07048A009000870000DS).

Aquesta resolució es va intentar notificar per mitjans telemàtics a la part interessada, essent rebutjada en data 19 d'octubre de 2024, segons consta degudament acreditat a l'expedient. Segons l'article 43.2 de la Llei 39/2015 «*Quando la notificación por medios electrónicos sea de carácter obligatorio, o haya sido expresamente elegida por el interesado, se entenderá rechazada cuando hayan transcurrido diez días naturales desde la puesta a disposición de la notificación sin que se acceda a su contenido*» i les conseqüències d'aquest rebuig són les previstes a l'article 41.5 de la mateixa llei. Així doncs, s'entén efectuat el tràmit i s'ha de seguir amb el procediment.





En data 19 de novembre la notificadora de l'Ajuntament de Sant Josep va intentar notificar-ho en mà al terreny objecte de l'expedient que ens ocupa.

En data 29 de novembre la Policia Local de Sant Josep de sa Talaia va intentar notificar-ho novament sense ser possible. Es fa constar que la Policia Local rep trucada de telèfon Andorrà i parlen amb qui diu ser Ral Romero Figuls, nascut el 20 de juliol de 1971 amb document TP450437, qui diu ser el representant de l'entitat propietària i fa constar que enviarà a persona autoritzada a recollir la notificació.

En data 10 de desembre de 2024 compareix persona que diu estar autoritzada i es fa entrega de la notificació.

CINQUÈ.- En data 20 de desembre de 2024, RGE.- 2024-E-RE-15499, el Sr. Xavier Masclans Tobeña, DNI.- [REDACTED] en representació de l'entitat LEODOS INVERSIONES EXTERIORES, SLU, CIF.- [REDACTED], va presentar al·legacions al Decret d'incoació d'expedient de paralització d'obres, de procediment de restabliment de la legalitat urbanística i sancionador i va sol·licitar consulta i còpia de l'expedient.

SISÈ.- En data 31 de gener de 2025, mitjançant Decret d'Alcaldia 2025-0407, es va donar vista de l'expedient 6542/2022 per mitjans telemàtics. Aquesta resolució va ser notificada a l'interessat en data 14 de febrer de 2025, segons consta degudament acreditat a l'expedient.

SETÈ.- En data 10 de març de 2025, pels Serveis Tècnics municipals, es va emetre informe tècnic 038E25IU, del tenor literal següent:

"INFORME TÈCNIC

En relació amb les AL·LEGACIONS presentades amb registre 2024-E-RE-15499, de 20 de desembre, per en XAVIER MASCLANS TOBEÑA, en representació de LEODOS INVERSIONES EXTERIORES S.L, al Decret d'inici 2024-4014, de paralització d'obres, de procediment de restabliment de la legalitat urbanística i sancionador (exp. 6542/2024), per les obres realitzades al [REDACTED] TM SANT JOSEP DE SA TALAIA (RC 07048A009000870000DS).

I.-Objecte:

Proporcionar aclariments tècnics en relació a l'expedient i informar les al·legacions de caràcter tècnic presentades:

- *Tercera, voluntat de porat a terme el restabliment*
- *Quarta, en relació amb l'import de les obres*
- *Amb caràcter genèric, de la data de finalització de les obres.*

II.- Consideracions tècniques:





1.- En relació a la valoració de les obres, es posa de manifest que s'aportarà prova pericial de l'import del cost de les construcció, no obstant a data d'emissió del present informe, la prova esmentada no hi consta lliurada.

2.- En quant a l'al·legació on es manifesta la voluntat d'adaptar-se a la normativa vigent (en aquest cas un restabliment), s'informa que per portar-ho a terme caldria la presentació d'un projecte d'enderroc-restabliment voluntari, seguint els preceptes de l'article 193 de la LUIB, el qual es pot presentar en qualsevol moment durant d'instrucció de l'expedient, i que a tenor de l'article no precisaria de llicència urbanística prèvia. Pel moment, no consta lliurat.

3.- Així mateix, s'aclareix en relació amb les al·legacions que posen de manifest no autoria de les obres, que la data de finalització de les construccions, a efectes de la valoració pels serveis jurídics, és la següent:

- Construcció d'un mòdul (M1) destinat a habitatge de dos plantes de 4,00 x 5,00 cada una (total 40,00 m2) i Instal·lació d'un mòdul (M2) prefabricat destinat a habitatge d'una planta de 12,00 x 2,50 (30,00 m2); Fets les comprovacions pertinents, es data aquestes construccions almenys des de l'any 2018

- Instal·lació de dos mòduls (M3-4) prefabricats presumptament destinats a habitatge d'una planta de 5,80 x 2,40 (27,84 m2, ambdós mòduls); Instal·lació/construcció dos mòduls prefabricats (M5-6) presumptament destinats a emmagatzematge (ús industrial) d'una planta d'aprox. 69,00 m2, ambdós mòduls; Es data aquestes construccions almenys des de l'any 2021.

- Construcció d'una zona coberta o porxo (CP) destinada a aparcament d'aprox. 49,96 m2. Es data l'inici de la construcció en 2018 i s'ha anat ampliant fins l'any 2022.

III.-Conclusions:

A tenor de les consideracions tècniques exposades, es considera que cap de les al·legacions tècniques té contingut suficient per ser estimada. Es prega es tingui en compte l'aclamació quant a les dates de finalització de les obres.

Aquest informe s'ha redactat segons el lleial saber i entendre del tècnic que el sotaescriu, sense perjudici de millor criteri al fet que se sotmet.

VUITÈ.- En data 28 de març de 2025, la instructora de l'expedient va dictar l'informe-proposta de resolució INFJUR024, que es va notificar als interessats en data 1 d'abril de 2025, segons consta degudament acreditat a l'expedient.

NOVÈ.- En data 23 d'abril de 2025, el Sr. Xavier Masclans Tobeña, en representació de l'entitat Leodos Inversiones Exteriores SL, CIF [REDACTED] va presentar escrit d'al·legacions contra la proposta de resolució i la comunicació del restabliment voluntari de la realitat física alterada (RGE 2025-E-RE-5422).





DESE.- En data 30 d'abril de 2025, el zelador municipal va estendre acta de comprovació del restabliment de la legalitat urbanística, fent constar que s'havia procedit el desmuntatge i retirada dels elements a la parcel·la 87, del polígon 9.

ONZE.- En data 6 de maig de 2025, pels Serveis Tècnics, es va emetre l'informe tècnic 070E25IU, del tenor literal següent:

"INFORME TÈCNIC

*Vista la documentació lliurada amb registre 2025-E-RE-5422, de 23 d'abril, per en XAVIER MASCLANS TOBEÑA, en representació de LEODOS INVERSIONES EXTERIORES S.L, amb AL·LEGACIONS a la proposta de resolució de l'expedient 6542/2022, de disciplina urbanística i de comunicació de **RESTABLIMENT** de la realitat física alterada, per les obres executades al polígon 9, parcel·la 87 (RC 07048A009000870001FD), el tècnic informa:*

I.- Antecedents i expedients relacionats:

a) *En data de 7 d'octubre de 2024, mitjançant Decret de l'Alcaldia núm. 2024-4014, es va incoar expedient de paralització d'obres, de procediment de restabliment de la legalitat urbanística i sancionador, contra l'entitat LEODOS INVERSIONES EXTERIORES, SLU, CIF. [REDACTED] en qualitat de propietària / promotora de les obres executades a la parcel·la ubicada al [REDACTED] T.M. Sant Josep de sa Talaia (R.C. 07048A009000870000DS).*

b) *En data de 20 de desembre de 2024, RGE.- 2024-E-RE-15499, el Sr. Xavier Masclans Tobeña, DNI.- [REDACTED] en representació de l'entitat LEODOS INVERSIONES EXTERIORES, SLU, CIF. [REDACTED] va presentar al·legacions al Decret d'incoació d'expedient de paralització d'obres, de procediment de restabliment de la legalitat urbanística i sancionador i va sol·licitar consulta i còpia de l'expedient.*

c) *En relació amb l'anterior, es van emetre els informes tècnic 038E25IU de 10.03.2025 i jurídic INFJUR024 de 28.03.2025, en base als quals es formulà la PROPOSTA DE RESOLUCIÓ DE LA INSTRUCTORA DEL PROCEDIMENT DE RESTABLIMENT DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA INFRINGIDA I SANCIONADOR DE L'EXPEDIENT NÚM. 6542 /2022, la qual fou notificada en 01.04.2025.*

d) *En data de 23.04.2025 amb registre 2025-E-RE-5422 en XAVIER MASCLANS TOBEÑA, en representació de LEODOS INVERSIONES EXTERIORES S.L, presenta escriu amb AL·LEGACIONS a la proposta de resolució de l'expedient comunicació de **RESTABLIMENT** de la realitat física alterada. És objecte d'informe tal documentació.*

e) *En data de 30.04.2025 el servei de zeladors realitzà inspecció a la parcel·la i n'aixecà acta que informa a tenor literal: «Que personat en data 30 d'abril de 2025 a l'emplaçament indicat, s'observa que s'ha procedit al desmuntatge i retirada dels elements, tal i com es pot observar mitjançant les fotografies realitzades.».*

II.- Normativa urbanística i sectorial d'aplicació:





1. Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB). Article 193 sobre restabliment voluntari de la realitat física alterada.

III.- Consideracions tècniques:

1.1. Obres/actuacions objecte de l'expedient de disciplina e6542/2022:

- o Construcció d'un mòdul (M1) destinat a habitatge de dos plantes de 4,00 x 5,00 cada una (total 40,00 m2);
- o Instal·lació d'un mòdul (M2) prefabricat destinat a habitatge d'una planta de 12,00 x 2,50 (30,00 m2);
- o Instal·lació de dos mòduls (M3-4) prefabricats presumptament destinats a habitatge d'una planta de 5,80 x 2,40 (27,84 m2, ambdós mòduls);
- o Construcció d'una zona coberta o porxo (CP) destinada a aparcament d'aprox. 49,90 m2;
- o Instal·lació/construcció dos mòduls prefabricats (M5-6) presumptament destinats a emmagatzematge (ús industrial) d'una planta d'aprox. 69,00 m2, ambdós mòduls.

1.2. Procediment del restabliment:

Les actuacions d'enderroc i/o restabliment relacionades amb expedients de disciplina incoats o resolts tal i com disposa l'art. 193.1, com a excepció a la regla general establerta a l'article 146.1.f de la LUIB, no queden subjectes a l'obtenció de llicència urbanística prèvia, sinó al procediment desenvolupat a l'article en qüestió. Tal cosa es posà de manifest a l'informe tècnic 038E25IU de 10.03.2025, el qual es va emetre en relació a les al·legacions presentades amb registre 2024-E-RE-15499, de 20 de desembre. Tal i com s'informà llavors i encara a data d'avui, NO consta entregat cap projecte o documentació tècnica equivalent en relació al procediment de restabliment.

1.3. Comprovacions:

*No obstant l'anterior, segons darrera documentació lliurada i feta inspecció de comprovació pel zelador en data de 30.04.2025, s'observa que **s'han eliminat les construccions objecte de l'expedient de disciplina** descrites als punt primer i, per tant, es determina que **sí s'ha restablert la realitat física alterada a la parcel·la de referència.***

1.4. Altres consideracions:

En relació a l'informe pericial contradictori del cost d'execució, es posa de manifest que s'aportarà en fase de prova, no obstant a data d'emissió del present informe, no hi consta lliurat.

IV.-Conclusions:





*A tenor de les consideracions tècniques exposades, s'informa en sentit **FAVORABLE** al **restabliment de la realitat física alterada a la parcel·la**, que s'ha executat en fase prèvia a la resolució de l'expedient, si bé es fa constar, als efectes que es considerin oportuns, que no s'ha seguit al peu de la lletra el procediment abreuja previst a l'article 193.1 de la LUIB.*

En relació a l'informe pericial contradictori del cost d'exsucció a data d'emissió del present informe no hi consta lliurat. Per tant, es manté l'import calculat prèviament.

Aquest informe s'ha redactat segons el lleial saber i entendre del tècnic que el sotaescriu, sense perjudici de millor criteri al fet que se sotmet».

FONAMENTS DE DRET.-

PRIMER.- Fets imputats. Constitueixen l'objecte del present expedient, la realització d'actes d'edificació i usos del sòl sense la corresponent llicència municipal consistents en:

- Construcció d'un mòdul (M1) destinat a habitatge de dos plantes de 4,00 x 5,00 cada una (total **40,00 m2**);
- Instal·lació d'un mòdul (M2) prefabricat destinat a habitatge d'una planta de 12,00 x 2,50 (**30,00 m2**);
- Instal·lació de dos mòduls (M3-4) prefabricats presumptament destinats a habitatge d'una planta de 5,80 x 2,40 (**27,84 m2**, ambdós mòduls);
- Construcció d'una zona coberta o porxo (CP) destinada a aparcament d'aprox. **49,90 m2**;
- Instal·lació / construcció dos mòduls prefabricats (M5-6) presumptament destinats a emmagatzematge (ús industrial) d'una planta d'aprox. **69,00 m2**, ambdós mòduls.

Les obres s'han executat a la parcel·la ubicada al [REDACTED] T.M. Sant Josep de sa Talaia (R.C. 07048A009000870000DS), no sent legalitzables, constitutius, de forma presumpta, d'una infracció urbanística greu i molt greu, de l'article 163.2.c.i, ii i diii de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears.

SEGON.- Al·legacions i presumptes responsables.

A la primera al·legació repeteixen les al·legacions ja fetes en tràmits anteriors, manifesten que es va comprar la finca per subhasta essent la data de l'escriptura de compravenda de 5 de desembre de 2018. També diuen que no han pogut prendre possessió per estar ocupada i manifesten que per part de la mercantil no es va portar a terme cap de les construccions per les quals s'inicià l'expedient. També manifestava estar en tràmits extrajudicials per a recuperar la possessió de la finca i assumeixen que quan tinguin la possessió restauraran la legalitat urbanística i finalment neguen la valoració econòmica aportada pels serveis tècnics anunciant la intenció d'aportar informe pericial contradictori.





Al respecte ja es va dir que *“no presenten prova que demostrí des de quan, ni que efectivament s'estan realitzant tràmits extrajudicials per recuperar la possessió de la finca. I, pel que fa a la responsabilitat, de l'informe tècnic es conclou que les construccions M3, M4, M5, M6 i CP es feren amb posterioritat a la data d'adquisició, de fet es feren 3 i 4 anys després de la data de l'escriptura. No havent-se portat a terme actuacions judicials contra l'anterior, qui subscriu considera que la propietat és responsable de les mateixes, ja que en aquest temps, havent iniciat tràmits judicials ja s'hauria recuperat la finca.”* Pel que fa a la valoració contradictòria tot i adjuntar la documentació que han considerat oportuna tant a les al·legacions a l'inici com a les al·legacions a la proposta, l'informe pericial contradictori no s'ha aportat.

A la segona al·legació la part interessada aporta nova prova encaminada a estimar la no responsabilitat de la mateixa en les construccions realitzades un cop s'havia adquirit la finca. Aporta escriptura pública de revocació de compravenda de 2 d'abril de 2025 la qual revoca la compravenda feta entre LEODOS INVERSIÕES EXTERIORES SLU (venedor) i el Sr. Nouredinne Chikn Mhand (comprador). Aquesta escriptura revocava la compravenda feta entre ambdues parts el 30 de novembre de 2023 com a conseqüència de que la part venedora no va informar a la part compradora de la situació urbanística i afeccions de la finca i, a més a més, tampoc es va informar a la part compradora de l'existència d'ocupants sense títol habilitant a la finca en qüestió.

Aquest expedient s'inicià en data 7 d'octubre de 2024 i en data 10 de desembre de 2024 es va aconseguir notificar a la mercantil propietària. Amb la documentació que s'aporta veiem com en la data que es va notificar l'inici la propietat no era de la mercantil al·legant, tot i que posteriorment es revocà la compravenda. Tot i així, no es va manifestar a les al·legacions a l'inici.

Així mateix, val a dir que vist que la compravenda es va revocar, no canvia res el fet de que LEODOS INVERSIÕES EXTERIORES SLU no informés d'aquesta situació, no vol dir que desconegués l'estat de la seva finca 5 anys després de la seva adquisició, sinó demostra una mala fe per part seva a l'hora de fer aquesta transacció.

Finalment indicar que de l'informe de l'arquitecte municipal de 10 de març de 2025 es desprèn que les construccions per les que se l'imputa la responsabilitat es construïren durant els anys 2021 i 2022, és a dir, abans de fer aquesta transacció, essent, per tant, irrellevant la prova que aporten; i, tres i quatre anys després d'haver adquirit la finca. Com es deia, temps més que suficient per haver instat actuacions judicials i haver recuperat la possessió.

A la tercera al·legació diu que la propietat ara al·legant “ha fet impossible per recuperar la possessió de la finca” i ho ha aconseguit havent restaurat la legalitat urbanística, tal i com s'ha comprovat per part del zelador i de l'arquitecte municipals.

En primer lloc dir que no aporta cap documentació que acrediti, com ja s'ha dit les actuacions extrajudicials encaminades a recuperar la possessió i, el que es veu es que en un termini prou breu, des de la notificació de l'inici en data 10 de desembre de 2024 fins el





23 d'abril de 2025 (data en la que es presenten les al·legacions), quatre mesos i mig la propietat ha aconseguit, no només recuperar la finca sinó restaurar al seu estat anterior. El que recolza l'argumentari de qui subscriu sobre la responsabilitat de la propietat sobre les construccions fetes des de que ella era ja propietària sense haver portat a terme cap acció encaminada a la recuperació.

Finalment, pel que fa a la quarta al·legació manifesta la seva voluntat de rebatre la quantificació que fa l'arquitecte municipal en un informe pericial contradictori, el qual ja s'anunciava a les al·legacions contra el decret d'inici, igual que es fa ara però que, tot i aportar altres proves que han considerat oportunes, no s'aporta l'informe pericial del que parla.

La part al·legant diu que dit informe s'aportarà en la fase de prova, tot i així val a dir que el procediment administratiu sancionador, és un conjunt d'actes indispensables que es troben regulats taxativament, gràcies al qual l'Administració Pública pot exercitar la seva potestat sancionadora. A més a més serveix com a garantia dels drets del subjecte infractor, com per exemple el de defensa, donat que durant el transcurs del mateix, podrà formular al·legacions o, també presentar quantes proves estimi oportunes, essent el cas que ens ocupa, que la propietat de la finca ha presentat el que ha considerat oportú llevat d'aquesta pericial contradictòria.

Així doncs, qui subscriu considera que s'ha de donar per bona la valoració realitzada per l'arquitecte municipal essent conforme a dret, en tant no s'aporti altra documentació per la part ara al·legant.

Per tant, conforme amb el disposat a l'article 164 de la LUIB, s'indiquen com a presumptes responsables de restaurar la legalitat urbanística a:

- L'entitat **LEODOS INVERSIONES EXTERIORES, SLU .-CIF-** [redacted] en qualitat de **propietària/promotora**, segons dades del Registre de la Propietat Eivissa N°2.

Així mateix, com a responsables del pagament de la sanció comesa es considera a:

- Pel que fa a les construccions M3, M4, M5, M6 i CP a l'entitat **LEODOS INVERSIONES EXTERIORES, SLU .-CIF-** [redacted] en qualitat de propietària/promotora, segons dades del Registre de la Propietat Eivissa N°2.

TERCER.- Tipificació de la infracció. L'actuació es una infracció urbanística greu i molt greu de les tipificades en el punt c,1, ii i d.iii de l'art. 163 de la LUIB.

QUART.- Objecte de la restauració. Aquest expedient te per objecte la restauració de la legalitat urbanística infringida amb la realització dels fets descrits en el punt primer dels fonaments de dret.





CINQUÈ.- Procediment administratiu sancionador. En la tramitació del present expedient s'han observat totes les prescripcions legals i reglamentaries que determina la legislació vigent i els principis que la potestat i procediment sancionador en les Lleis 39 i 40 /2015.

SISÈ.- Quantificació de la sanció. Indicar que las actuacions abans referides es valoren:

a) El valor de l'obra als efectes d'establir la corresponent sanció d'acord amb l'article 177.2 de la LUIB, s'ha calculat en 39.070,35 € per a les construccions M5-6 (infracció urbanística greu).

Que són constitutives, de forma presumpta, d'una INFRACCIÓ de l'article 163.2.c.i, .ii de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, i que en virtut de l'article 167.2. de la mateixa Llei els hi pot correspondre una sanció del 100 al 250 % del valor de les obres. Ja que no concorren circumstàncies modificatives de la responsabilitat en relació amb l'establert a l'art. 183 de la LUIB, s'aplica el 175%, resultant una sanció de 68.373,11€,

b) El valor de l'obra als efectes d'establir la corresponent sanció d'acord amb l'article 177.2 de la LUIB, s'ha calculat en 47.354,03 € per a les construccions M3-4 i CP (infracció urbanística molt greu) – De les construccions M1 i M2 no es considera responsable la mercantil LEODOS INVERSIONES EXTERIORES SLU»

Que són constitutives, de forma presumpta, d'una INFRACCIÓ de l'article 163.2.c.i, ii i diii de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, i que en virtut de l'article 167.2. de la mateixa Llei els hi pot correspondre una sanció del 250 al 300 % del valor de les obres. Ja que no concorren circumstàncies modificatives de la responsabilitat en relació amb l'establert a l'art. 183 de la LUIB, s'aplica el 275%, resultant una sanció de 130.223,58€.

Resultant un import total de 198.596,69€, tot això sense perjudici del resultat de la instrucció i d'altres infraccions que al llarg d'aquesta es pogueren posar de manifest.

En virtut de lo disposat en l'article 176 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre (LUIB), el restabliment de la realitat física alterada abans de la resolució que l'ordena fa que la sanció es redueixi un 60%. Essent el cas que ens ocupa, resultant un import total de sanció de **79.438,68€.**

SETÈ.- Òrgan competent per dictar la resolució. L'òrgan competent per resoldre, conforme al disposat en l'article 188 de la LUIB, es la Junta de Govern Local per delegació, en virtut del Decret d'Alcaldia número 2023-2562, de data 23/06/2023.

Vistos els antecedents i fonaments de dret abans exposats, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- DESESTIMAR les al·legacions presentades pel Sr. Xavier Masclans Tobeña, en representació de l'entitat Leodos Inversiones Exteriores SL, CIF [REDACTED] (RGE 2025-





E-RE-5422), d'acord amb l'establert a les consideracions jurídiques expressades anteriorment.

SEGON.- Amb relació al procediment de **RESTABLIMENT DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA I DE LA REALITAT FÍSICA ALTERADA, DECLARAR L'ARXIU DEL PROCEDIMENT** de protecció de la legalitat urbanística 6542/2022, d'acord amb l'establert a l'informe tècnic 070E25IU, de data 6 de maig de 2025, amb motiu de la restitució de la realitat física alterada amb anterioritat a la resolució del procediment de restabliment de la legalitat urbanística i de la realitat física alterada.

TERCER.- Amb relació al **PROCEDIMENT SANCIONADOR**,

A) SANCIONAR a l'entitat **LEODOS INVERSIONES EXTERIORES, SLU** .-CIF- [REDACTED] en qualitat de propietària / promotora de las obres realitzades a la parcel·la ubicada al [REDACTED] T.M. Sant Josep de sa Talaia (R.C. 07048A009000870000DS), d'aquest terme municipal, com responsables de la infracció administrativa indicada, amb una multa de **79.438,68€ euros (segons detall del punt sisè dels Fonaments de Dret)**.

QUART.- **NOTIFICAR** la present a les persones interessades.

CINQUÈ.- **COMUNICAR** a las persones interessades, que contra aquest acord es podrà interposar amb caràcter potestatiu, recurs de reposició davant la Junta de Govern Local, en el termini d'un mes des del dia següent a la seva notificació. Així mateix, també, en el termini de dos mesos es pot interposar, directament, recurs contenciós administratiu davant el jutjat contenciós administratiu. Tot això, sense perjudici de poder interposar qualsevol altre recurs que es consideri oportú.

10 - Expedient 8948/2023. Inici tràmits declaració extinció dels efectes de les llicències d'obra 80/2012 i 121/2016, així com les seues caducitats.

Desfavorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist que en sessió de data 23.02.2012 la Junta de Govern Local va adoptar entre altres l'acord següent de concessió de la llicència d'obra 80/2012:

-10.4.- CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES.-

Vistes les peticions de llicència d'obres presentades pels interessats; vistos els informes tècnic i jurídic que es troben 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 Diego Lillo Martínez, amb NIF núm. [REDACTED] llicència d'obres en sòl urbà, inclòs a l'AA 4.9, Cala Molí. Ordenació mitjançant Pla Parcial. Zonificació: Ciutat Jardí Extensiva, per





a la construcció d'un habitatge unifamiliar en dues plantes amb una superfície construïda de 212,75 m² i d'una piscina, amb una superfície de 15,58 m² i un pressupost de 199.343,79 €, segons projecte redactat per l'arquitecte Álvaro González de la Fuente, amb NRE 14.231 i esmenes amb NRE 6898/11, a situar al [REDACTED] de Cala Molí, 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:

******Segons informe de l'arquitectura municipal, s'hauran d'acomplir les següents condicions:*

- Les dels informes de la Direcció General de Recursos Hídrics, de 17 d'octubre i de 15 de novembre de 2011.

- Que la promotora presenti compromís a no utilitzar la construcció mentre no estigui conclosa l'obra d'urbanització i a establir aquesta condició en les cessions del dret de propietat o d'ús que es portin a efecte per a tot o part de l'edifici. No es permetrà l'ocupació de l'edificació mentre no estigui totalment realitzada l'obra d'urbanització que afecti l'edificació i estiguin en funcionament tots els subministraments (art. 41 del Reglament de gestió urbanística, RD 3288/1978, de 25 d'agost).

El tancament de la parcel·la haurà de complir les condicions de l'article 16 de les ordenances del Pla parcial: preferentment tanques o vegetació local, vorada de pedra o obra de fàbrica contínua de 0,40m d'alçària, sobre la cota natural o en esglaonat que no superi aquesta alçària; per damunt, podran aixecar-se tanques transparent o lleugeres de 1,20m com a màxim.

Abans del 6 d'agost de 2014 (quatre anys des de l'entrada en vigor de la Llei 10/2010, de 27 de juliol) l'edificació haurà d'haver-se connectat al servei de clavegueram (punt 1.c de l'article 3 de la Llei 10/2010, de 27 de juliol, d'acord amb els terminis donats pel Decret Llei 3 /2011, de 29 de juliol).

La parcel·la resultarà indivisible en la seva superfície total (1.000 m²) per esgotar el volum a edificar l'ocupació sobre la parcel·la conforme a l'article 95.1.d del Text refós de la Llei de sòl de 1976 (RD 1346/1976).

**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 7.575,06 €."-----*

Aquesta resolució es va notificar en data 09.03.2012, segons consta degudament acreditat a l'expedient.

Vist que en sessió de data 02.06.2016 la Junta de Govern Local va adoptar entre altres l'acord següent de concessió de la llicència d'obra 121/2016:

"3.1.- CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES

(.../...)

11.- Expedient de tramitació d'urbanisme núm. 369/2014





Sol·licitant: DIEGO LILLO MARTÍNEZ, amb NIF núm. [REDACTED]

Objecte: Llicència per a la construcció d'habitatge unifamiliar amb piscina

Emplaçament: [REDACTED] TM de Sant Josep

Projecte: Documentació amb RGE núm. 8520/14, 13.782/15 i 7.602/16

Tècnic redactor del projecte: Francisco Cuevas Raposo (arquitecte)

Pressupost d'Execució material: 247.279,58 €

Informe tècnic: informe 147/16 de 27 de maig de 2016 (arquitecta: Raquel García Palerm)

Informe jurídic: informe núm. 165/2016 de 30 de maig de 2016 (tècnic d'Administració general: Carla García Martínez)

La Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

CONCEDIR, basant-se en les dades anteriors, la LLICÈNCIA D'OBRES sol·licitada, amb les prescripcions següents que consten als informes incorporats a l'expedient i dels quals s'acompanyarà còpia:

- Segons informe jurídic, el començament de les obres requerirà, en tot cas, comunicació a l'Ajuntament amb almenys deu dies d'antelació (art. 139.5 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, endavant LOUS).

- Les llicències s'atorguen llevat del dret de propietat i sense perjudici de terceres persones (art. 181 Llei 20/2006 municipal i de règim local de les Illes Balears).

- La parcel·la resultarà indivisible en una superfície de 1631, 80 m2 d'acord amb l'ocupació prevista en el projecte i la màxima del 5 % per construccions auxiliars que preveu el Pla Parcial (article 147.1.d de la LOUS).

- D'acord amb l'Ordenança municipal de gestió de residus (BOIB núm. 74 de 24.05.12) s'haurà de dipositar una fiança de 972,15 €, corresponent al 5% del cost de la gestió de residus que puja a la quantitat de 810,13 €, per tal de garantir la correcta gestió dels residus d'obra generats.

APROVAR la liquidació de l'impost d'obres i construccions que s'adjuntarà en full a part i que puja a la quantitat de 9.396,62 € (3,80% del pressupost de 247.279,58 €), la qual conté la forma i terminis per a l'ingrés de la liquidació tributària.

NOTIFICAR la present resolució a la persona interessada perquè en prengui coneixement i tenguin els efectes pertinents, amb advertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents."-----





Aquesta resolució es va notificar en data 07.07.2016, segons consta degudament acreditat a l'expedient.

Vist que en data 02/08/2023 i NRE 2023-E-RE-8902 el Sr. Víctor Alcaide Costa, amb NIF [REDACTED] que actua en representació del Sr. AXEL SARTINGEN, amb NIE [REDACTED] sol·licita la declaració de la caducitat expressa de les llicències d'obres núm. 80/2012 i 121/2016, i tenint per personat qui subscriu en els tràmits successius, per resultar part interessada en el citat procediment, petició reiterada mitjançant sol·licituds de dates 09/11/2023 i 25/11/2024 i NRE 2023-E-RE-13050 i 2024-E-RE-14418 respectivament.

Vistos el reportatge fotogràfic de data 11.09.2023 i l'acta d'inspecció de data 21.02.2025, tots dos confeccionats pel zelador municipal i que consten a l'expedient 8948/2023.

Vist que en data 27/09/2021 es va dictar decret núm. 2021-3172 mitjançant el qual es va prendre coneixement del canvi de titularitat de la llicència d'obra expedient núm. 80/2012, de Diego Lillo Martínez, amb NIF [REDACTED] a NUNG RIVER, SL, amb CIF [REDACTED]

Vist que en data 27/09/2021 es va dictar decret núm. 2021-3173 mitjançant el qual es va prendre coneixement del canvi de titularitat de la llicència d'obra expedient núm. 121/2016, de Diego Lillo Martínez, amb NIF [REDACTED] a NUNG RIVER, SL, amb CIF [REDACTED]

Vist que en data 12/02/2025 i NRE 2025-E-RE-1535 el Sr. Francisco M. Cuevas Raposo, amb NIF [REDACTED] que actua en representació de la mercantil NUNG RIVER, SL, amb CIF [REDACTED] sol·licita llicència d'obra per a la reforma i ampliació d'habitatge en construcció emparat en la llicència d'obra 80/2012 (exp. 2135/2025), la qual ha estat denegada per acord de la Junta de Govern Local de data 16.05.2025.

Vist l'informe tècnic emès el 12.03.2025, amb codi segur de verificació (d'aquí endavant, CSV) 67C4F2G3DAEGX9DJRWQ7HD5MD, la conclusió del qual és:

"4t.- Conclusió:

Als efectes oportuns, i sense perjudici de l'oportú procediment de declaració de caducitat, les llicències 80/2012 i 121/2016 es trobarien caducades, fora dels terminis màxims establerts per finalitzar les obres indicats a la llicència.."-----

Vist l'informe jurídic emès en data 11.05.2025 amb CSV 95EJ69ZE5WX4MFYQC2APGT2A2, les conclusions del qual són:

"CONCLUSIÓ - PROPOSTA DE RESOLUCIÓ

De conformitat a l'anteriorment exposat, s'informa que, concorrent els supòsits d'extinció i de caducitat de la llicència contemplats als preceptes esmentats, així com als articles 16 de Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, article 182 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears i 154 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, per l'incompliment del termini per a la realització de les obres, i de conformitat amb el que disposa l'article 82 de la Llei 39/2015 d





1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, es proposa procedir:

*1.- Declarar l'extinció dels efectes de la llicència així com la seva caducitat, amb el tràmit d'audiència prèvia al promotor, havent-se de procedir a la **declaració de caducitat de l'expedient de la llicència 80/2012**, per a la construcció d'un habitatge unifamiliar de dues plantes i piscina al carrer [REDACTED] per l'incompliment del termini d'execució de les obres establert a la llicència i a l'article 8.1 de la LDU i als preceptes abans esmentats, corresponent l'arxiu de les actuacions, per haver caducat el procediment, tal com preveuen els apartats 2 i 3 de l'article 8 de la LDU, prèvia audiència de l'interessat.*

*2.- Declarar l'extinció dels efectes de la llicència així com la seva caducitat, amb el tràmit d'audiència prèvia al promotor, havent-se de procedir a la **declaració de caducitat de l'expedient de la llicència 121/2016**, per a la construcció d'un habitatge unifamiliar plantes i piscina al [REDACTED] per l'incompliment del d'execució de les obres establert a la llicència i a l'article 142 de la LOUS, corresponent l'arxiu de les actuacions, per haver caducat el procediment, tal com preveu l'article 142.5 de la LOUS, prèvia audiència de l'interessat.*

3.- S'ha de comunicar al promotor, els acords corresponents, junt amb els informes tècnics i jurídics emesos, també l'Acte d'Inspecció, relatius a la concurrència dels supòsits d'extinció i declaració de caducitat de les esmentades llicències d'obres; donant-li audiència perquè, en el termini de quinze dies pugui al·legar i presentar els documents i justificacions que estimi pertinents."-----

Vista la proposta de resolució PR/2025/2279 de 20 / de maig / 2025.

D'acord amb els informes tècnic i jurídic anteriors, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- Iniciar els tràmits per a la declaració de l'extinció dels efectes de la llicència d'obra 80/2012 així com la seua caducitat, llicència atorgada a favor de Diego Lillo Martínez, amb NIF núm. [REDACTED] ara **transmesa a la mercantil NUNG RIVER, SL, amb CIF [REDACTED]** llicència d'obres en sòl urbà, inclòs a l'AA 4.9, Cala Molí, per a la construcció d'un habitatge unifamiliar en dos plantes amb una superfície construïda de 212,75 m² i d'una piscina amb una superfície de 15,58 m² i un pressupost de 199.343,79 €, segons projecte redactat per l'arquitecte Álvaro González de la Fuente, amb NRE 14.231 i esmenes amb NRE 6898/11, a situar al carrer dels Pins, parcel·la núm. 9 de Cala Molí, d'aquest terme municipal, i **donar tràmit d'audiència previ a la promotora per termini de 15 dies des de l'endemà de la notificació de l'acord.**

SEGON.- Iniciar els tràmits per a la declaració de l'extinció dels efectes de la llicència d'obra 121/2016 així com la seua caducitat, llicència atorgada a favor del Sr. Diego Lillo Martínez, amb NIF núm. [REDACTED] ara **transmesa a la mercantil NUNG RIVER, SL, amb CIF [REDACTED]** llicència per a la construcció d'habitatge unifamiliar amb piscina a situar a





les parcel·les [REDACTED] TM de Sant Josep, segons projecte amb RGE núm. 8520/14, 13.782/15 i 7.602/16, redactat per l'arquitecte Francisco Cuevas Raposo, i **donar tràmit d'audiència previ a la promotora per termini de 15 dies des de l'endemà de la notificació de l'acord.**

TERCER.- Notificar a la titular i promotora de les llicències 80/2012 i 121/2016, la mercantil NUNG RIVER, SL, amb CIF [REDACTED] representada pel Sr. Jaime Roig Riera, amb NIF [REDACTED], el present acord juntament amb els informes tècnic i jurídic i l'acte d'inspecció en què es basa, perquè en prengui coneixement, i **donar-li audiència, pel termini de quinze dies**, perquè pugui al·legar i presentar els documents i justificacions que estimi pertinents, en defensa dels seus interessos que corresponguin.

QUART.- Notificar al Sr. Víctor Alcaide Costa, amb NIF [REDACTED] que actua en representació del Sr. AXEL SARTINGEN, amb NIE [REDACTED] el present acord juntament amb els informes tècnic i jurídic i l'acte d'inspecció en què es basa, perquè en prengui coneixement, i **donar-li audiència, pel termini de quinze dies**, perquè pugui al·legar i presentar els documents i justificacions que estimi pertinents, en defensa dels seus interessos que corresponguin.

CINQUÈ.- Donar compte al Departament de Disciplina Urbanística/Sancions del present acord, per al seu coneixement i als efectes oportuns.

Documents annexos:

- Annex 11. 2023 FOTOS INSPECCIO
- Annex 12. ACTA INSPECCIO
- Annex 13. 8948_2023 IT - Caducitat
- Annex 14. 2025 05 09 Inf Jur 8948-2023 - caducidad ejecucion obras LOUS i LDU

11 - Expediente 8445/2024. Convalidación del decreto 2025-1419 de resolución del expediente sancionador incoado contra el Sr. Ali Rezaei Manesh.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En fecha 28 de marzo de 2025, mediante decreto 2025-1419 de la Alcaldía, se resuelve el expediente sancionador 8445/2024 incoado contra el Sr. Ali Rezaei Manesh, por infracción de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de Instalaciones, Acceso y Ejercicio de Actividades en las Islas Baleares, con una sanción de 250.000,00 euros.

En fecha 23 de mayo de 2025, la técnica de Administración General, Neus Guasch Ribas, emite informe del siguiente tenor literal:

"INFJUR032





ASUNTO: CONVALIDACIÓN DEL DECRETO DE RESOLUCIÓN DEL EXPEDIENTE SANCIONADOR 8445/2024 DE FECHA 28 DE MARZO DE 2025 INCOADO CONTRA EL SR. ALI REZAEI MANESH [REDACTED]

En relación con el asunto de referencia, examinado el expediente en cuestión y los documentos que constan, la funcionaria que suscribe emite lo siguiente:

INFORME JURÍDICO

Hechos

En fecha 28 de marzo de 2025 se resolvió el expediente sancionador 8445/2024 incoado contra SR. Ali Rezaei Manesh [REDACTED] mediante Decreto de Alcaldía.

Este Decreto imponía una sanción de 250.000 euros por la infracción cometida.

Mediante Decreto de Alcaldía de fecha 23 de junio de 2023 se designaron los miembros de la Junta de Gobierno y delegaron las atribuciones de competencias. En el punto primero de esta resolución se delegaba en la Junta de Gobierno la resolución de expedientes sancionadores con multa superior a 30.000€.

Consideraciones

La Administración podrá convalidar los actos anulables, subsanando los vicios que padezcan. El acto de convalidación surtirá efecto desde la fecha que se dicte.

Si el vicio consiste en incompetencia no determinante de nulidad, como el caso que nos ocupa, la convalidación podrá realizarse por el órgano competente cuando sea superior jerárquico del que dictó el acto viciado.

Sólo podrán ser convalidados aquellos actos que, por naturaleza, sean anulables. La principal función de la convalidación es la enmienda de los defectos o irregularidades de los que sufra un acto administrativo, que por su posible anulabilidad les haga perder su validez y eficacia.

La convalidación se realiza por otro acto administrativo posterior que corrige los defectos del original. Es una potestad propia de la Administración Pública, que permite corregir los propios actos para garantizar su legalidad y eficacia.

Así vemos cómo el artículo 52.3 Ley 39/2015 establece el vicio por incompetencia no determinante de nulidad podrá ser convalidado por el órgano competente cuando sea superior jerárquico del que dictó el acto viciado.

Por tanto, estamos frente a un caso de acto administrativo viciado. El vicio sería la incompetencia del órgano que dictó el Decreto. Sin embargo, esta incompetencia no es suficiente para invalidar completamente el decreto ya que el expediente ha seguido todo el procedimiento legalmente establecido. Para subsanar este vicio el órgano competente, que





en este caso es la Junta de Gobierno, puede convalidar el acto administrativo mediante acuerdo ratificando el Decreto de resolución dictado por órgano incompetente. Así, el acto administrativo una vez convalidado puede producir sus efectos.

Por todo lo anterior se propone a la Junta de Gobierno Local

RATIFICAR el decreto de resolución del expediente sancionador 8445/2024 de fecha 28 de marzo de 2025 incoado contra el Sr. Ali Rezaei Manesh [REDACTED].

Ésta es la opinión de quien suscribe, la cual se somete a cualquier otra mejor fundamentada en derecho.

Sant Josep de sa Talaia

DOCUMENTO ELECTRÓNICAMENTE FIRMADO AL MARGEN"-----

Vista la proposta de resolució PR/2025/2465 de 29 / de maig / 2025.

Vist el que ha estat exposat, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMERO. - Ratificar el decreto de resolución 2025-1419 del expediente sancionador 8445 /2024 incoado contra el Sr. Ali Rezaei Manesh [REDACTED]

SEGUNDO. - Comunicar que contra la resolución se puede interponer, con carácter potestativo, recurso de reposición delante de la Junta de Gobierno Local, en el plazo de un mes a partir del día siguiente de la notificación, o directamente recurso contencioso administrativo delante del juzgado contencioso administrativo, en el plazo de dos meses , contadores desde el día siguiente de la notificación, sin perjuicio de poder interponer cualquier otro recurso que crea conveniente.

12 - Despatx d'altres assumptes.

En aquest punt no es va tractar cap assumpte.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

