



ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
CJGL/2025/14	JUNTA DE GOVERN LOCAL

DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

25 / de juliol / 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	SÍ
***5010**	MARÍA CATALINA SERRA SALA	SÍ
***4817**	MARÍA NIEVES BONET RIBAS	SÍ
***4414**	VICENTE JUAN TORRES RIBAS	SÍ
***5530**	VICENTE ROIG TUR	SÍ

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 de la sessió ordinària d'11 de juliol 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 d'11 de juliol de 2025. Una vegada sotmesa a votació, s'aprova per unanimitat dels assistents, sense cap rectificació.

2 - Expedient 4618/2019. Concessió de llicència d'obra.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Sol·licitant: GERALD DELGADO, amb NIE [REDACTED]

Objecte: legalització d'un habitatge unifamiliar i un garatge, tot això d'acord amb la disposició transitòria 10a de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, d'aquí endavant, LOUS, i mesures correctores i d'integració.

Emplaçament: [REDACTED], sa Caleta, TM de Sant Josep de sa Talaia.

Projecte: projecte de legalització amb visat del COAIB 13/00142/16 de 05.02.2016 i documentació modificada amb visat del COAIB 13/00295/19 de 13.03.2019.

Tècnic redactor del projecte: Giuseppe Violante (arquitecte).

Pressupost d'execució material: 161.402,78 € (legalització) + 19.290,62 € (mesures correctores i d'integració)

Qualificació de sòl NS: les construccions a legalitzar són en sòl no urbanitzable, especialment protegit, en paisatge protegit forestal.

Qualificació de sòl PTI: les construccions són en la categoria subjacent de sòl rústic comú de règim general (SRC-SRG) i l'habitatge, a més, en sòl rústic protegit en àrea de protecció territorial de costes (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 28/24 de 28 d'octubre de 2024, amb esmena de 09.07.2025, emès pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic de 26 de juny de 2025.

Vista la proposta de resolució PR/2025/3205 de 22 / de juliol / 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, 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'autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESa) de 27.05.2016 (NRE 9056 de 08.06.2016).

—**La legalització no pot entendre's conclosa mentre no s'emeti llicència de primera ocupació, per la qual cosa ha de presentar-se la documentació escaient relativa a la direcció facultativa, i complir les mesures correctores, juntament amb la justificació de la instal·lació del sistema autònom de depuració d'aigües residuals comunicat a l'administració competent.**

—S'ha d'abonar la quantitat de **32.280,56 €**, que correspon el 20% del CEM de les obres objecte de legalització (161.402,78 €), segons s'indica en el punt 3 de la disposició transitòria 10a de la LOUS, l'import que es recapti en aplicació de l'esmentada disposició transitòria s'ha de destinar a l'adquisició, la recuperació, la protecció i la gestió sostenible d'espais i recursos naturals o la seua incorporació al patrimoni municipal de sòl.

—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. 139.5 de la LOUS).

—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 **127,04 €**, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 105,87 €, per tal de garantir la correcta gestió 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 142.2 de la LOUS).

Termini per acabar les obres: tres anys 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 142.2 de la LOUS).

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 142.3 de la LOUS 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).

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 **6.866,35 €** (3,80% del pressupost de 180.693,40 €), 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 tenguí 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 1. IT 28 24 GERALD DELGADO PARDO leg LOUS favorable
- Annex 2. IT 118 25 correccio ICIO Delgado
- Annex 3. 2025 06 26 Inf Jur FAVORABLE 4618-2019 legalitzacio rustic DT10 LOUS

3 - Expedient 2529/2020. Sol·licituds de llicència d'obra.





Desfavorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme 2529/2020.

Sol·licitant: EVERGREEN TASKS, SL, amb CIF [REDACTED]

Representant: María del Carmen Viudes Ojeda, amb NIF [REDACTED]

Objecte: construcció d'una piscina.

Emplaçament: [REDACTED] parròquia de Sant Agustí des Vedrà, TM de Sant Josep de sa Talaia.

Referència cadastral: 07048A017001490000DK.

Projecte: projecte bàsic i d'execució amb visat del COAIB núm. 13/01224/21.

Tècnic: José Torres Torres (arquitecte).

Qualificació de sòl NS: la parcel·la s'ubica en sòl no urbanitzable especialment protegit, forestal.

Qualificació de sòl PTI: la parcel·la s'emplaça en sòl rústic comú, parcialment, de règim general (SRC-SRG), i l'altra part, en forestal (SRC-F). La major part de sòl ubicat en règim forestal es troba afectat per la zona 2 o unitat paisatgística B del PTI. L'habitatge autoritzat, però, s'ubica en SRC-SRG i en unitat paisatgística A.

Vist l'informe tècnic núm. 118E22_LU_DF de 17 de novembre de 2022 emès pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic de 14 de juny de 2025.

Vista la proposta de resolució PR/2025/3177 de 21 / de juliol / 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 construcció d'una piscina, a situar a la [REDACTED], parròquia de Sant Agustí des Vedrà, TM de Sant Josep de sa Talaia, presentada per la Sra. María del Carmen Viudes Ojeda, en representació de la mercantil **EVERGREEN TASKS, SL**, perquè l'informe tècnic municipal emès en data 27 de gener de 2025 **és desfavorable, com a mínim, per les raons següents:**

—El projecte presentat no defineix la situació actual, no s'ajusta a la realitat existent i no conté les dades verídiques en relació amb l'actuació pretesa (contràriament al que





disposa l'art. 152 de la LUIB). Arran de la implantació d'una piscina (i, per tant, variació de paràmetres), s'hauria d'haver presentat una legalització amb mesures correctores, i no únicament un projecte de construcció d'una nova piscina.

—Segons l'art. 10.2 de l'Ordenança municipal de llicències urbanístiques (BOIB núm. 144, del 24.09.2011), les deficiències assenyalades es consideren no esmenables, perquè per a l'esmena faria falta un projecte nou, amb documentació fefaent.

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-hi còpia dels informes tècnic i jurídic en què es basa l'acord.

TERCER.- DONAR COMPTE del present acord al Departament de Disciplina Urbanística / Sancions, d'acord amb l'informe tècnic en què es basa el present acord.

Documents annexos:

- Annex 4. IT_118E22_LU_DF (INFORME TENIC LLICENCIA - DESFAVORABLE)
- Annex 5. 2025 06 13 Inf jur 2529-2020 - DESF piscina - prove de recurs de reposicio

4 - Expedient 12926/2021. Sol·licituds de llicència d'obra.

Desfavorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment
---------------------	---

Vist l'expedient de tramitació d'Urbanisme 12926/2021.

Sol·licitant: DAVID ARTEAGA SERRA, amb NIF [REDACTED]

Representant: Martín Palau Martorell, amb NIF [REDACTED]

Objecte: construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina i obertura de nou tram de camí d'accés a l'habitatge.

Emplaçament: [REDACTED] TM de Sant Josep de sa Talaia.

Projecte: projecte bàsic amb NRE 2021-E-RE-11134 de 23.12.2021, amb modificacions amb NRE 2022-E-RE-2482 de 10.03.2022.

Tècnic: Martín Palau Martorell (arquitecte).

Qualificació de sòl NS: la parcel·la està classificada com a sòl no urbanitzable, de règim normal, excedent.





Qualificació de sòl PTI: la parcel·la s'ubica en sòl rústic comú de règim general, (SRC-SRG). L'habitatge projectat es situa en APR d'incendis i de vulnerabilitat d'aqüífers i en la unitat paisatgística A.

Vist l'informe tècnic núm. 87/25 emès el 8 de maig de 2025 pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic de 26 de juny de 2025.

Vista la proposta de resolució PR/2025/3207 de 23 / de juliol / 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 construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina i obertura de nou tram de camí d'accés a l'habitatge, a la [REDACTED] TM de Sant Josep de sa Talaia, presentada pel Sr. Martín Palau Martorell, en representació del Sr. **DAVID ARTEAGA SERRA**, perquè l'informe tècnic municipal emès en data 8 de maig de 2025 és **desfavorable**, atès que de l'informe de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat per raó de l'APR d'incendis, emès el 05.04.2022, es desprèn que no s'ha autoritzat l'actuació (NRE 2022-E-RC-4424 de 05/05/2022).

SEGON.- 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, i adjuntar-hi còpia dels informes tècnic i jurídic en què es basa l'acord.

TERCER.- DONAR COMPTE del present acord al Departament de Disciplina Urbanística / Sancions, en relació amb les actuacions no llicenciades damunt la parcel·la, d'acord amb l'informe tècnic de 08.05.2025 d'acord amb el qual s'ha resolt el present expedient.

Documents annexos:

- Annex 6. IT 87 25 David Arteaga DESFAVORABLE
- Annex 7. 2025 06 25 Inf Jur 12926-2021 - DESF remetre APR incendis

5 - Expedient 8144/2024. Concessió de llicència d'obra.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. 8144/2024.

Sol·licitant: NATHALIE MADELEINE LERMYTTE, amb NIE [REDACTED]

Representant: Marta González Menéndez, amb NIF [REDACTED]





Objecte: reforma d'habitatge unifamiliar aïllat existent.

Emplaçament [REDACTED] TM de Sant Josep de sa Talaia.

Projecte: projecte bàsic i d'execució amb visat del COAIB 13/00889/25 de 21/05/2025.

Tècnica redactora del projecte: Marta González Menéndez (arquitecta d'ARQUITECTOS CONSULTORES, S.L.P.).

Pressupost d'execució material: 185.736,06 €.

Qualificació de sòl NS: la parcel·la està classificada com a sòl no urbanitzable, especialment protegit, forestal.

Qualificació de sòl PTI: la parcel·la s'ubica en sòl rústic comú, part de règim general, (SRC-SRG), part forestal (SRC-F), en la zona 1, unitat paisatgística C, i en àrea de prevenció de risc d'incendis i de vulnerabilitat d'aqüífers, que constitueixen sòl rústic protegit (SRP-APR).

Vist l'informe tècnic núm. 99/25 de 30 de maig de 2025 emès pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic de 5 de juliol de 2025.

Vista la proposta de resolució PR/2025/3175 de 21 / de juliol / 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, 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 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 **521,76 €**, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 434,80 €, 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 **7.057,97 €** (3,80% del pressupost de 185.736,06 €), 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 tenguí 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 8. IT 99 Nathalie Lermytte FAVORABLE
- Annex 9. 2025 06 30 Inf Jur FAV 8144-2024 reforma en rustic

6 - Expedient 9479/2024. Sol·licituds de llicència d'obra.

Desfavorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment
---------------------	---

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme 9479/2024.

Sol·licitant: MARINA CARDONA BAOS, amb NIF [REDACTED]

Representant: Inmaculada Gil Calatayud, amb NIF [REDACTED]

Objecte: legalització, ampliació i enderroc d'edificacions amb ús agrari.

Emplaçament: [REDACTED], TM de Sant Josep de sa Talaia.

Projecte: projecte amb visat del COAIB 13/00015/25 de 08.01.2025, i memòria agronòmica amb NRE 2024-E-RE-10813 d'11.09.2024.

Tècnics: Pau Menéndez Serra i Inmaculada Gil Calatayud (arquitecte i enginyera agrònoma).

Qualificació de sòl NS: l'actuació s'emplaça en sòl rústic normal excedent.

Qualificació de sòl PTI: l'actuació s'emplaça en sòl rústic comú, part de règim general (SRG-SRC), part forestal (SRG-F), això sens perjudici d'altres categories de sòl que concorren en les parcel·les.

Vist l'informe tècnic núm. 11/245 emès el 27 de gener 2025 pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic de 5 de juliol de 2025.

Vista la proposta de resolució PR/2025/3176 de 21 / de juliol / 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 legalització, ampliació i enderroc d'edificacions amb ús agrari, a les [REDACTED] TM de Sant Josep de sa Talaia, presentada per la Sra. Inmaculada Gil Calatayud, en representació de la Sra. **MARINA CARDONA BAOS**, perquè l'informe tècnic municipal emès en data 27 de gener de 2025 **és desfavorable, atès que l'actuació pretesa incompleix l'article 6.2.5 de les Ordenances de les Normes subsidiàries i l'article 129.2.c de la Llei d'urbanisme de les Illes Balears en relació amb l'article 110.5 de la Llei 3/2019, agrària, de les Illes Balears.**

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-hi còpia dels informes tècnic i jurídic en què es basa l'acord.

TERCER.- ADVERTIR a la promotora, d'acord amb l'informe tècnic de data 27.01.2025 en què es basa el present acord i del qual s'adjunta còpia a la notificació, que a l'efecte de la caducitat de la llicència 185/2016 (atorgada a una de les parcel·les objecte d'aquest expedient), que respecte de l'habitatge en construcció no consta expedit el final d'obra, els terminis per a l'execució de les obres estan exhaurits i no s'ha complert la condició d'enderroc del magatzem —ara objecte d'aquest expedient—.

QUART.- DONAR COMPTE del present acord al Departament de Disciplina Urbanística / Sancions, vist que es tracta en part d'un expedient de legalització i per tant d'obres executades sense títol habilitant, i d'acord amb l'informe tècnic de 27.01.2025, il·legalitzables.

Documents annexos:

- Annex 10. IT 11 25 Cardona Baos desfavorable
- Annex 11. 2025 06 30 Inf Jur DESF 9479-2024 legalitzacio edificacions agraries

7 - Expedient 3391/2025. Resolució recurs reposició interposat contra l'acord de la JGL de data 07.03.2025 de denegació de la llicència d'obra exp. 980/2022.

Desfavorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist que la Junta de Govern Local en sessió celebrada el 07.03.2025 va adoptar, entre altres, l'acord següent:

"PRIMER.- DENEGAR la sol·licitud de llicència d'obres per a la construcció d'un trull obrador, formació d'un camí, partint d'un altre d'existent, a situar a la [REDACTED] [REDACTED] TM de Sant Josep de sa Talaia, presentada pel Sr. **RAFAEL TUR TUR**, que actua en nom propi, perquè l'informe tècnic municipal emès en data 27 de





novembre de 2024 és desfavorable, ja que l'actuació pretesa incompleix l'article 6.2.5 de les ordenances de les NS i l'article 129.2.c de la LUIB en relació amb l'article 110.5 de la Llei 3/2019, agrària, de les Illes Balears.

El camí incompleix la norma 21.5.a del PTIE.

No es pot verificar el compliment de l'altura màxima de la construcció projectada de l'article 6.2.5 de les Ordenances de les NS i de la norma 22.2.a del PTIE.

No s'ha entrat a valorar la procedència de sotmetre l'expedient a la tramitació segons la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears (modificada per la Llei 6/2019, de 8 de febrer), tal com n'informa el Departament d'Agricultura del Consell d'Eivissa, atès que no és objecte de l'informe tècnic urbanístic.

SEGON.- NOTIFICAR la present resolució a l'interessat 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-hi còpia dels informes tècnic i jurídic en què es basa l'acord.. "-----

Aquest acord consta notificat a l'interessat en data 11.03.2025, segons consta degudament acreditat a l'expedient.

Vist que en dates 18.03.2025 i 30.05.2025 i NRE 2025-E-RE-3291 i 2025-E-RC-4954, respectivament, el Sr. RAFAEL TUR TUR va interposar recurs potestatiu de reposició contra l'acord de la Junta de Govern Local de data 07.03.2025, transcrit anteriorment.

Vist que en data 30.06.2025 s'ha emès informe tècnic núm. 113/25 del tenor literal següent:

"NÚM. D'EXPEDIENT: 3391/2025

Informe tècnic en relació amb el Recurs de reposició contra la denegació de la llicència per construir un trull a la [REDACTED] (exp. núm. 2025-15)

Antecedents

- El 7 de març de 2025, la Junta de Govern Local va resoldre denegar la llicència de referència per incomplir l'article 6.2.5 de les ordenances de les NS i l'article 129.2.c de la LUIB en relació amb l'article 110.5 de la Llei 3/2019, agrària, de les Illes Balears. En la denegació s'advertia, a més de què el camí incomplia la norma 21.5.a del PTIE de què no es podia verificar el compliment de l'altura màxima de la construcció projectada.*
- El 18 de març de 2025, amb registre d'entrada 20245-E-RE-3291, el senyor Rafael Tur Tur, sol·licitant de la llicència denegada, va presentar un recurs de reposició contra l'Acord de denegació.*

Consideracions tècniques





Analitzam a continuació els arguments de tipus tècnic expressats en el recurs:

1. Sobre la superfície màxima construïble i sobre l'aplicació de l'article 6.2.5 de les NS.

El recurrent argumenta que no es tracta d'un simple magatzem agrícola de 20m2, sinó d'un trull obrador que exigeix unes dimensions adequades a la finalitat de producció i elaboració.

Es podria dir que, efectivament, el trull obrador no és un simple magatzem agrícola, però, no sent-ho podrà dir-se també que no seria un ús admès segons les NS. Fent una interpretació de les NS integradora amb la Llei agrària i la Llei de sòl rústic, els usos podrien entendre's tan amplis com els que la pròpia llei agrària agrupa sota la denominació d'activitat agrària. Ara bé, no per això el límit de superfície i altura queda indefinit i a expenses únicament del projecte que es presenti, quan per als magatzems agrícoles marquen les NS una superfície i una altura màximes.

La pròpia llei agrària ofereix el mecanisme de l'exempció de les condicions urbanístiques via article 114 i en funció del tipus d'activitat. La competència per eximir correspon en aquest cas al Consell d'Eivissa. Mentre el Consell no resolgui sobre l'exoneració, no pot l'Ajuntament atorgar la llicència.

2. Sobre l'existència d'una edificació en situació de fora d'ordenació en la mateixa finca.

El recurrent argumenta que l'habitatge en situació de fora d'ordenació és propietat d'una altra persona i que es podria legalitzar d'acord amb la Llei 7/2024, d'11 de desembre.

El fet que la construcció fora d'ordenació pertanyi a una altra persona no fa inaplicable el segon paràgraf de l'article 110.5 de la Llei agrària, quan es tracta de la mateixa finca física o funcional.

Mentre hi hagi en la finca edificacions en situació de fora d'ordenació, no s'hi poden ampliar altres edificacions existents. La situació seria diferent si les edificacions damunt la parcel·la fossin totalment legals o resultassin legalitzades.

3. Respecte del camí, ha de tenir-se en compte que no figura en el Mapa topogràfic balear de 2002 ni consta autoritzat en la llicència de reconstrucció 2022-124.

En tot cas, sembla que el sol·licitant no pretendria obrir un nou camí ni legalitzar-ne un d'existent, de manera que la legalitat del camí d'accés a la construcció, aquest o un altre, i la reposició física dels terrenys, si en fos el cas, hauria de verificar-se abans d'atorgar una llicència d'obres d'ampliació.

4. La falta de definició de les altures en el plànols, amidades segons dicta el PTIE, no ha set la causa de la denegació, tot entenent que, de no haver-hi en el projecte altres deficiències no esmenables, s'hauria requerit al sol·licitant de la llicència per precisar les altures, i amidar-les segons estableix el PTIE, en els plànols del projecte.

Conclusions





Per l'anterior, em ratific en el contingut de l'informe desfavorable que vaig emetre el 29 de novembre de 2024, que va motivar la denegació de la llicència i inform que s'haurien de DESESTIMAR els arguments de caire tècnic exposats en el Recurs.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT AL MARGE"-----***

Vist que en data 03.07.2025 s'ha emès informe jurídic del tenor literal següent:

"INFJUR041

EXP. 3391/2025

ASSUMPTE: RECURS DE REPOSICIÓ PRESENTAT PEL SR. RAFAEL TUR TUR, CONTRA L'ACORD DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL DE 7 DE MARÇ DE 2025 QUERESOLIA DENEGAR LA LLICENCIA PRESENTADA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN TRULL A L'EXPEDIENT 980/2022.

En relació amb l'assumpte de referència, examinat l'expedient en qüestió i els documents que hi consten, la funcionària que subscriu emet el següent:

INFORME JURÍDIC

Antecedents

El 31 de gener de 2022, amb registre d'entrada 2022-E-RE-753, es va presentar una sol·licitud per construir un trull, amb sala obrador.

El 7 de març de 2025, la Junta de Govern Local va resoldre denegar la llicència de referència per incomplir l'article 6.2.5 de les ordenances de les NS i l'article 129.2.c de la LUIB en relació amb l'article 110.5 de la Llei 3/2019, agrària, de les Illes Balears. En la denegació s'advertia, a més de què el camí incomplia la norma 21.5.a del PTIE de què no es podia verificar el compliment de l'altura màxima de la construcció projectada.

L'anterior es va notificar el dia 11 de març de 2024 i, en data 18 de març de 2025 el Sr. Rafael Tur Tur va interposar el recurs de reposició amb el contingut que va considerar oportú.

En data 30 de juny de 2025 l'arquitecta municipal emet informe en el que es conclou desestimar el recurs presentat:

"(...)

Analitzam a continuació els arguments de tipus tècnic expressats en el recurs:

1. Sobre la superfície màxima construïble i sobre l'aplicació de l'article 6.2.5 de les NS.

El recurrent argumenta que no es tracta d'un simple magatzem agrícola de 20m2, sinó d'un trull obrador que exigeix unes dimensions adequades a la finalitat de producció i elaboració.





Es podria dir que, efectivament, el trull obrador no és un simple magatzem agrícola, però, no sent-ho podrà dir-se també que no seria un ús admès segons les NS. Fent una interpretació de les NS integradora amb la Llei agrària i la Llei de sòl rústic, els usos podrien entendre's tan amplis com els que la pròpia llei agrària agrupa sota la denominació d'activitat agrària. Ara bé, no per això el límit de superfície i altura queda indefinit i a expenses únicament del projecte que es presenti, quan per als magatzems agrícoles marquen les NS una superfície i una altura màximes.

La pròpia llei agrària ofereix el mecanisme de l'exempció de les condicions urbanístiques via article 114 i en funció del tipus d'activitat. La competència per eximir correspon en aquest cas al Consell d'Eivissa. Mentre el Consell no resolgui sobre l'exoneració, no pot l'Ajuntament atorgar la llicència.

2. Sobre l'existència d'una edificació en situació de fora d'ordenació en la mateixa finca.

El recurrent argumenta que l'habitatge en situació de fora d'ordenació és propietat d'una altra persona i que es podria legalitzar d'acord amb la Llei 7/2024, d'11 de desembre.

El fet que la construcció fora d'ordenació pertanyi a una altra persona no fa inaplicable el segon paràgraf de l'article 110.5 de la Llei agrària, quan es tracta de la mateixa finca física o funcional.

Mentre hi hagi en la finca edificacions en situació de fora d'ordenació, no s'hi poden ampliar altres edificacions existents. La situació seria diferent si es edificacions damunt la parcel·la fossin totalment legals o resultassin legalitzades.

3. Respecte del camí, ha de tenir-se en compte que no figura en el Mapa topogràfic balear de 2002 ni consta autoritzat en la llicència de reconstrucció 2022-124 .

En tot cas, sembla que el sol·licitant no pretendria obrir un nou camí ni legalitzar-ne un d'existent, de manera que la legalitat del camí d'accés a la construcció, aquest o un altre, i la reposició física dels terrenys, si en fos el cas, hauria de verificar-se abans d'atorgar una llicència d'obres d'ampliació.

4. La falta de definició de les altures en el plànols, amidades segons dicta el PTIE, no ha set la causa de la denegació, tot entenent que, de no haver-hi en el projecte altres deficiències no esmenables, s'hauria requerit al sol·licitant de la llicència per precisar les altures, i amidar-les segons estableix el PTIE, en els plànols del projecte.

Conclusions

Per l'anterior, em ratific en el contingut de l'informe desfavorable que vaig emetre el 29 de novembre de 2024, que va motivar la denegació de la llicència i inform que s'haurien de DESESTIMAR els arguments de caire tècnic exposats en el Recurs"

Consideracions jurídiques:





El recurs de reposició s'ha d'interposat en temps i forma, de conformitat amb els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

Indicar que respecte al recurs de reposició, l'art. 112 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre de procediment administratiu comú de les administracions públiques, estableix que els recursos d'alçada o potestatiu de reposició s'hauran de fonamentar en qualsevol dels motius de nul·litat o anul·labilitat previstos als articles 47 i 48.

L'article 47 al seu punt primer, pel que fa als actes administratius diu:

"1. Los actos de las Administraciones Públicas son nulos de pleno derecho en los casos siguientes:

- a) Los que lesionen los derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional.*
- b) Los dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio.*
- c) Los que tengan un contenido imposible.*
- d) Los que sean constitutivos de infracción penal o se dicten como consecuencia de ésta.*
- e) Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados.*
- f) Los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición.*
- g) Cualquier otro que se establezca expresamente en una disposición con rango de Ley."*

Així mateix, l'article 48 estableix:

"1. Son anulables los actos de la Administración que incurran en cualquier infracción del ordenamiento jurídico, incluso la desviación de poder.

2. No obstante, el defecto de forma sólo determinará la anulabilidad cuando el acto carezca de los requisitos formales indispensables para alcanzar su fin o dé lugar a la indefensión de los interesados.

3. La realización de actuaciones administrativas fuera del tiempo establecido para ellas sólo implicará la anulabilidad del acto cuando así lo imponga la naturaleza del término o plazo."

A criteri de qui subscriu no es dona cap dels criteris per considerar l'acord de la Junta de Govern Local recorregut com nul o anul·lable.





Si be es cert que la part recurrent invoca l'anul·labilitat per existir indefensió per un canvi de criteri i perjudicis econòmics al haver perdut una subvenció com a conseqüència de la denegació, aquests supòsits no estan compresos en els articles anteriorment transcrits.

Val a dir que, el fet d'haver-se concedit una legalització de magatzem agrícola anteriorment amb informe de diferent tècnic municipal no vol dir que el criteri del tècnic que informa actualment sigui erroni, lluny d'això ens podria portar a una revisió de l'anterior llicència i no a una concessió d'una ampliació com pretén ara la part recurrent.

Així doncs, qui subscriu entén que s'ha seguit el procediment legalment establert concedint totes les garanties oportunes a la part interessada amb la total transparència i el fet de no seguir el criteri de la tècnica municipal que informa, seria desviar-nos de la normativa aplicable en el moment que ens ocupa. Tot això sense perjudici de que es pugui tornar a presentar la sol·licitud d'ampliació de magatzem a trull, un cop esmenades totes les incidències que s'identifiquen a la finca en qüestió.

Per tot l'anterior, es proposa

*La **DESESTIMACIÓ** del recurs de reposició interposat per Sr. Rafael Tur Tur*

Aquesta és l'opinió de qui subscriu, la qual se sotmet a qualsevol altra millor fonamentada en dret.

Sant Josep de sa Talaia

DOCUMENT ELECTRÒNICAMENT SIGNAT AL MARGE"-----

Vista la proposta de resolució PR/2025/3174 de 21 / de juliol / 2025.

D'acord amb l'informe jurídic anterior, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- DESESTIMAR el recurs de reposició interposat pel Sr. RAFAEL TUR TUR, amb NIF [REDACTED] interposat contra l'acord de la Junta de Govern Local de 07.03.2025, mitjançant el qual es va **denegar** la sol·licitud de llicència d'obres per a la construcció d'un trull obrador, formació d'un camí, partint d'un altre d'existent, a situar a la [REDACTED] [REDACTED] TM de Sant Josep de sa Talaia (expedient **980/2022**), d'acord amb els informes tècnic i jurídic de dates 30.06.2025 i 03.07.2025, respectivament, dels quals s'adjunta còpia a la notificació del present acord, que confirma d'aquesta manera l'acte administratiu impugnat (exp. 980/2022).

SEGON.- COMUNICAR el present acord a les persones interessades amb els recursos que li siguin corresponents.

Documents annexos:

- Annex 12. IT 113 25 Recurs RAFAEL TUR





- Annex 13. INFJUR041- Resolució recurs de reposició DESESTIMACIÓ - RAFEL TUR TUR

8 - Expedient 6542/2022. Resolució del recurs de reposició interposat pel Sr. Xavier Masclans Tobeña, en representació de la Mercantil Leodos Inversiones Exteriores SLU, contra l'acord de la Junta de Govern Local de 30 de maig de 2025.

Desfavorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

1.- En data 30 de maig de 2025, mitjançant acord de la Junta de Govern Local, es va resoldre l'expedient de protecció de la legalitat urbanística i sancionador 6542/2022:

***"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 . [REDACTED] en qualitat de propietària / promotora de las obres realitzades a la parcel·la ubicada a [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."*

Aquesta resolució es va notificar als interessats en data 3 de juny de 2025, segons consta degudament acreditat a l'expedient.

2.- En data 3 de juliol de 2025, el Sr. Xavier Masclans Tobeña, en representació de la mercantil Leodos Inversiones Exteriores SLU. NIF [REDACTED] va presentar recurs de





reposició contra l'acord de la Junta de Govern Local de 30 de maig de 2025, de resolució de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística i sancionador 6542/2022.

3.- En data 18 de juliol de 2025, pels serveis jurídics municipals, es va emetre l'informe jurídic INFJUR048, que es transcriu a continuació:

«INFORME JURÍDIC

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 en el que es conclouia:

“VI.- Conclusions:

De les construccions executades a la finca situada a la [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 són 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."*

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 «Cuando 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.*

SISE.- *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 que conclouia:

“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'acclamació 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 del elements a a [REDACTED]

ONZE.- En data 6 de maig de 2025, pels Serveis Tècnics, es va emetre l'informe tècnic 070E25IU que conclouia:

1. **“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 abreujat 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”

DOTZE.- En 30 de maig de 2025 la Junta de Govern Local resol l'expedient que ens ocupa en base a l'informe tècnic anterior i a la proposta de resolució de la la Tècnica d'Administració General de 27 de juny de 2025.

TRETZE.- Aquesta resolució es va notificar a la mercantil interessada en data 3 de juny de 2025 per mitjans electrònics segons consta acreditat a l'expedient.





CATORZÈ.- En data 26 de juny de 2025 el Sr. Xavier Masclans Tobeña en representació de la mercantil Leodos Inversiones Exteriores SL presenta instancia sol·licitant copia de l'expedient, lo qual se li dona per part de l'Ajuntament en data 2 de juliol de 2025.

QUINZÈ.- En data 3 de juliol de 2025 el Sr. Xavier Masclans Tobeña en representació de la mercantil interessada presenta, el que ell nomena, recurs d'alçada.

Fonaments de dret

1.- Normativa aplicable.

- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques
- Llei 40/2015, d'1 d'octubre de règim jurídic del sector públic.
- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears.

2.- Consideracions jurídiques:

Segons s'estableix al registre d'entrada i al propi recurs presentat, l'interessat interposa recurs d'alçada. El recurs d'alçada es regula als articles 121 i 122 de la Llei 39/2015 de procediment administratiu comú i, s'empra per recórrer els actes administratius que no posen fi a la via administrativa i que resolrà el superior jeràrquic de qui ha dictat l'acte recorregut. En el cas que ens ocupa estem front a un recurs d'un acte que sí que esgota la via administrativa al tractar-se d'una resolució d'un procediment de restabliment de la legalitat urbanística i sancionador, pertocant, tal i com s'indicava al peu de recursos de la notificació de l'acord de la Junta de Govern Local, interposar un recurs de reposició.

Indicar que l'error en la qualificació d'un recurs per part del recurrent no és obstacle per a la seva tramitació. Així ho imposa expressament l'article 115.2 de la Llei 39/2015. Així doncs el recurs de reposició es va interposar en temps i forma en el termini atorgat d'un mes.

El recurs de reposició s'ha d'interposar en el termini d'un mes, de conformitat amb els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques i computant-se els terminis de conformitat amb l'establert en la Disposició addicional quinzena de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.

Indicar que el recurs de reposició es va interposar en temps i forma.

Indicar que respecte al recurs de reposició, l'art. 112 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre de procediment administratiu comú de les administracions públiques, estableix que els recursos d'alçada o potestatiu de reposició s'hauran de fonamentar en qualsevol dels motius de nul·litat o anul·labilitat previstos als articles 47 i 48.





L'article 47 al seu punt primer, pel que fa als actes administratius diu:

"1. Los actos de las Administraciones Públicas son nulos de pleno derecho en los casos siguientes:

- a) Los que lesionen los derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional.*
- b) Los dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio.*
- c) Los que tengan un contenido imposible.*
- d) Los que sean constitutivos de infracción penal o se dicten como consecuencia de ésta.*
- e) Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados.*
- f) Los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición.*
- g) Cualquier otro que se establezca expresamente en una disposición con rango de Ley."*

Així mateix, l'article 48 estableix:

"1. Son anulables los actos de la Administración que incurran en cualquier infracción del ordenamiento jurídico, incluso la desviación de poder.

2. No obstante, el defecto de forma sólo determinará la anulabilidad cuando el acto carezca de los requisitos formales indispensables para alcanzar su fin o dé lugar a la indefensión de los interesados.

3. La realización de actuaciones administrativas fuera del tiempo establecido para ellas sólo implicará la anulabilidad del acto cuando así lo imponga la naturaleza del término o plazo."

A criteri de qui subscriu no es dona cap dels criteris per considerar l'acord de la Junta de Govern Local recorregut com nul o anul·lable i tampoc s'al·lega res nou respecte a l'al·legat durant la tramitació del present expedient.

Pel que fa a les al·legacions a la primera al·legació es torna a fer menció de que no tenia la possessió la finca per trobar-se ocupada i torna a al·legar que no totes les construccions posen ser atribuïdes a la part ara recurrent, sobre això ja es va contestar a la resolució recorreguda, sense perjudici que s'hi tornarà a entrar en les consideracions següents.

A la segona al·legació acredita la situació d'ocupació mitjançant una escriptura pública segons la qual es va resoldre una compravenda de la finca que ens ocupa. Al respecte assenyalar que en cap moment s'ha dubtat d'aquesta ocupació sinó que s'ha dit que des de





que estava ocupada fins que es van fer les construccions que se l'imputen va tenir temps més que suficient per recuperar la propietat i no ho va fer essent responsable, per tant, segons qui subscriu de les mateixes. No, òbviament, de les realitzades amb anterioritat a la compra de dita finca. Sobre la presentació d'aquesta escriptura de compravenda ja es va dir "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 INVERSIONES EXTERIORES SLU no informés d'aquesta situació, no voi 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." Lo qual és irrellevant per la resolució del recurs que ens ocupa.

A la tercer al·legació parla d'inexistència de valor econòmic de les construccions i "aportació d'informe pericial tècnic que estableix la inutilitat i absència de valor de les construccions". Respecte a això dir que no s'aporta, novament aquest informe pericial, del que la part ara recurrent, porta parlant des de les al·legacions a l'inici sense haver-se aportat. Així doncs no es pot rebaixar l'import de la sanció en tant que es calcula segons pressupost d'execució que consta a l'expedient realitzat per tècnic municipal.

A la quarta al·legació manifesten la bona fe, la seva positiva disposició donat que s'ha restablert de forma voluntària tan bon punt s'ha recuperat la possessió de la finca. Respecte a això dir que ja va quedar provat al tràmit anterior i informat favorable el restabliment per part de l'arquitecte municipal.

A la cinquena al·legació torna a remarcar la inexistència de responsabilitat sancionadora per no haver set els autors de les construccions però ja es va reconèixer que no eren responsables de les construccions M1 i M2 per haver-se fet amb anterioritat a l'adquisició de la finca per part de la mercantil ara recurrent. Però també es va dir que es considera que van permetre la construcció de la resta d'elements pels quals s'inicià l'expedient ja que es feren 4 i 5 anys després de l'adquisició de la finca i, per tant de tenir la finca ocupada sense haver pres cap mesura o, al menys no haver-la aportat a l'expedient. Al respecte transcriure el que ja es va dir a la resolució de l'expedient: "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 a 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, a la sisena al·legació sol·licita es revoqui la sanció, lo qual segons l'informat més amunt no pertocaria i, sol·licita de forma subsidiària que s'apliquin les reduccions de l'article





176 per haver-se restablert voluntàriament la realitat física alterada, lo qual ja es va aplicar a la resolució ara recorreguda poguent-se llegir: "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€.". No cabent altre tipus de reducció al cas que ens ocupa y a criteri de qui subscriu.

Per tot l'anterior

Es proposa LA DESESTIMACIÓ del recurs de reposició interposat pel Sr. Xavier Masclans Tobeña en representació de la mercantil Leodos Inversiones Exteriores SL, per no haver-se basat en cap de les causes dels articles 123 i 124 de la Llei 39/2015.

Aquesta és l'opinió de qui subscriu, la qual se sotmet a qualsevol altra millor fonamentada en dret.

Sant Josep de sa Talaia,"

Vista la proposta de resolució PR/2025/3193 de 23 / de juliol / 2025.

D'acord amb l'informe jurídic anterior, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- DESESTIMAR el recurs de reposició presentat pel Sr. Xavier Masclans Tobeña en representació de l'entitat Leodos Inversiones Exteriores SLU, NIF [REDACTED] en data 03.07.2025, interposat contra l'acord de la Junta de Govern Local de data 30.05.2025, de resolució de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística i sancionador 6542/2022, per les obres executades al [REDACTED] TM Sant Josep de sa Talaia, segons l'establert a l'informe jurídic INFJUR048, transcrit anteriorment.

SEGON.- GIRAR LA LIQUIDACIÓ corresponent per import de 79.438,68 €, i adjuntar-la a aquesta resolució.

TERCER.- NOTIFICAR la present resolució a les persones interessades perquè en prenguin coneixement i tenguin els efectes pertinents, amb advertiment de que aquest acord posa fi a la via administrativa.

QUART.- COMUNICAR que contra aquesta resolució es pot interposar directament recurs contenciós administratiu davant el jutjat contenciós administratiu, en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació, sense perjudici de poder interposar qualsevol altre recurs que estimi convenient.

9 -Expedient 3490/2023. Resolució de l'expedient de Protecció de la Legalitat Urbanística i Sancionador





Pel Sr. Alcalde es manifesta que havent tengut coneixement que per escrit de data 21 de juliol de 2025 s'ha sol·licitat la suspensió de l'expedient de restabliment i sancionador per dos mesos i fins que es resolgui la petició. Es deixa l'expedient damunt la taula fins que es resolgui la petició i per si afecta a l'acord que s'ha de pendre.

Expedient 4759/2024. Resolució del procediment de restabliment de la legalitat urbanística infringida i sancionador.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vistes les actuacions que consten a l'expedient de procediment de restabliment de la legalitat urbanística infringida i sancionador seguit contra el Sr. ALFONSO DE ARGILA DE CHOPITEA, en qualitat de propietari de la parcel·la, CATALINA RIBAS TUR i JUAN CARDONA BUFÍ, en qualitat de promotors 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 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. 4759/2024

ANTECEDENTS:

Primer.- En data 9 d'abril de 2024, el propietari de la [REDACTED] TM de Sant Josep de sa Talaia (RC 07048A015001400000DX), va presentar escrit de denúncia amb RGE 2024-E-RE-3922, que exposava que els vesins confrontants havien construït un annex, tanca, porta i pas, i envaïa la seua propietat.

Segon.- En data 3 de maig de 2024, el zelador municipal d'obres va emetre una acta d'inspecció i fotografies, per les obres executades a l'emplaçament indicat, i va observar: «l'e
*xistència d'una construcció de +- 60 m2 , annexa a la construcció existent a la [REDACTED]
[REDACTED] tal i com es pot observar mitjançant les fotografies realitzades i la fotografia
aèria adjunta, a mes s'ha procedit a la realització d'un tancament a l'accés de la parcel·la,
amb una alçada de +- 2,00 metres, amb una porta corredissa, i un tram de camí per donar
accés a l'annex.»*

Tercer.- En data 29 de juliol de 2024, els Serveis Tècnics municipals emeteren informe tècnic 091E24IU.

Quart.- En data 10 d'octubre de 2024, mitjançant decret de l'Alcaldia 2024-4104, es va incoar expedient de protecció de la legalitat urbanística i sancionador, per les obres executades a la parcel·la ubicada en el [REDACTED] TM de Sant Josep de sa Talaia (RC 07048A015001400000DX), contra el Sr. ALFONSO DE ARGILA DE CHOPITEA, com a propietari de la parcel·la, i la Sra. CATALINA RIBAS TUR i el Sr. JUAN CARDONA





BUFI, en qualitat de promotors de les obres. Aquesta resolució es va notificar a la propietat, en data 16 d'octubre de 2024, i als promotors, en data 14 d'octubre de 2024, segons consta degudament acreditat a l'expedient.

Cinquè.- En data 5 de novembre de 2024 (RGE 2024-E-RE-13397 i 2024-E-RE-13398), el Sr. Alfonso de Argila de Chopitea va presentar escrit d'al·legacions i documentació adjunta contra el decret 2024-4104, d'inici d'expedient de protecció de la legalitat urbanística i sancionador 4759/2024.

Sisè.- En data 15 de novembre de 2024, la instructora de l'expedient va dictar l'informe-proposta de resolució INFJUR069, que no consta notificada a la propietat per haver presentat altres al·legacions la part promotora.

Setè.- En data 24 d'octubre de 2024, RGE 2024-E-RE-12932, l'entitat Ibiza Tax & Law SL, CIF [REDACTED], en representació del Sr. Juan Cardona Bufí, amb DNI [REDACTED] i la Sra. Catalina Ribas Tur, amb DNI [REDACTED] va sol·licitar vista pública de l'expedient 4759 /2024, ampliació de termini per a la presentació d'al·legacions al decret d'incoació i suspensió de termini fins a l'accés a la vista pública sol·licitada.

I en data 18 de novembre de 2024, mitjançant decret de l'Alcaldia 2024-4594, es va donar vista de l'expedient i ampliació del termini per a presentar al·legacions.

Vuitè.- En data 26 de novembre de 2024, l'entitat IBIZA TAX & LAW, SOCIEDAD LIMITADA, en representació del Sr. Juan Cardona Bufí, amb DNI [REDACTED] va presentar un escrit de comunicació sobre el compromís del restabliment de la legalitat urbanística voluntari i poder acollir-se a les bonificacions establides per llei.

Novè.- En data 3 de desembre de 2024, amb registre 2024-E-RE-14829, l'entitat IBIZA TAX & LAW, SL, en representació de Juan Cardona Bufí, va presentar el projecte d'enderroc per al procediment [de restabliment] exp. 12911/2024. Aquest projecte va estar informat favorablement 136E24REST, en data 18 de desembre de 2024.

Desè.- En data 3 de gener de 2025, mitjançant decret de l'Alcaldia 2025-0008, es va suspendre la tramitació de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística i sancionador núm. 4759/2024, des de la data de presentació del projecte de demolició (3 de desembre de 2024), fins a la data de finalització del termini improrrogable per a executar el restabliment (02/03/2025).

Onzè.- En data 28 de febrer de 2025, el Sr. Juan Cardona Bufí, amb DNI [REDACTED] va presentar escrit amb RGE 2025-E-RC-1988, de comunicació de finalització del restabliment i que sol·licitava l'arxivament de l'expedient de disciplina urbanística (exp. 12911/2024).

Dotzè.- En data 3 de març de 2025, el zelador municipal d'obres va fer una visita de comprovació del restabliment de la legalitat urbanística infringida i va observar: *«Que s'ha procedit a l'enderroc d'una construcció de +- 60 m2, a mes s'ha procedit a l'enderroc d'un tancament a l'accés de la parcel·la, amb una alçada de +- 2,00 metres, amb una porta corredissa, i la restitució del terreny anul·lant un tram de camí que donava accés a l'annex»*





Tretzè.- En data 4 de març de 2025, els Serveis Tècnics emeteren l'informe tècnic 034E25IU, del tenor literal següent:

INFORME TÈCNIC

*Vista la documentació lliurada amb registre 2025-E-RE-1988, de 28 de febrer, per en Juan Cardona Bufí de comunicació de finalització d'obres de **RESTABLIMENT** de la realitat física alterada a la [REDACTED] T.M. Sant Josep de sa Talaia (R.C. 07048A015001400000DX), en relació als expedients 4759/2024, de disciplina urbanística i 12911/2024, de projecte d'enderroc-restabliment, el tècnic informa:*

I.- Antecedents i expedients relacionats:

1.- En data 10/10/2024 es promulgà el decret d'alcaldia 2024-4104, per a la incoació d'expedient de paralització d'obres, de **procediment de restabliment de la legalitat urbanística i, sancionador 4759/2024**, per les obres realitzades al [REDACTED] TM Sant Josep de sa Talaia (RC 07048A015001400000DX). Aquest fou notificat en data de 30/10/2024.

2.- En data de 26/11/2024 amb registre 2024-E-RE-14539, l'entitat IBIZA TAX & LAW, SL, en representació d'en Juan Cardona Bufí, presenta escrit on s'indica **la renúncia expressa a presentar al·legacions i recursos i es manifesta la voluntat de portar a terme el restabliment** de la legalitat física alterada i legalitat urbanística a la parcel·la de referència, mitjançant l'aportació del projecte tècnic corresponent.

3.- Exp. 12911/2024. En data de 03/12/2024 amb registre 2024-E-RE-14829, l'entitat IBIZA TAX & LAW, SL, en representació d'en Juan Cardona Bufí, presenta projecte d'enderroc, segons es diu a l'instància per procedir amb el procediment [de restabliment].

4.- En data 03/01/2025 es promulgà el **DECRET 2025-0008**, de suspensió de l'expedient 4759/2024, des de la data de presentació del projecte de demolició (3 de desembre de 2024) fins a la data de finalització del termini improrrogable per executar el restabliment (02.03.2025).

5.- Exp. 12911/2024. En data de 10/02/2024 amb registre 2025-E-RE-1388, es presenta documentació tècnica addicional.

6.- En data de 28/02/2024 amb registre 2025-E-RE-1988, es presenta documentació de final d'obra del restabliment.

II.- Normativa urbanística i sectorial d'aplicació:

- 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.- Obres objecte de l'expedient de disciplina 4759/2024. Les actuacions sobre les quals s'hi va incoar l'expedient són les que es descriuen a continuació:

- *Edificació d'un nou volum d'aproximadament 60m2 en total, amb ús presumiblement residencial.*
- *Obertura d'un nou tram de camí amb acabat de grava d'aprox. 50m lineals i 5,5m d'ample, amb esplanada final per a l'aparcament.*
- *Construcció d'una tanca de 2m d'alçària i aproximadament 10m lineals (inclosa zona de la porta).*

2.- Procediment del restabliment:

Les actuacions d'enderroc i/o restabliment relacionades amb expedients de disciplina incoats o resolts, 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 de restabliment voluntari de l'article 193.1.

3.- Documentació presentada:

- *«PROYECTO DE DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIÓN DESTINADA A SALA, DORMITORIO DOBLE, BAÑO Y VALLADO DE ACCESO», visat 13/02022/24 pel COAIB, redactat per l'arquitecta Maria del Mar Prats Torres (2024-E-RE-14829). El projecte rebé el vist-i-plau CONDICIONAT dels serveis tècnics segons l'informe emès en 18/12/2024. També s'informava que amb les obres plantejades el projecte no restabliria la realitat física alterada en la seua totalitat (mancava la part referent al camí i esplanada).*
- *Documentació complementària i documentació tècnica annexa d'enderroc de camí, visat 13/00084/25 pel COAIB, redactat per la mateixa arquitecta (2024-E-RE-1388) Els S.T. emeteren informe complementari amb el vist-i-plau en data d'11/02/2025.*
- *Documentació de final d'obra del restabliment, visat 13/00347/25 pel COAIB, redactat per la mateixa arquitecta i documentació adjunta, inclosa al·legació en relació al cost d'execució (2025-E-RC-1988).*

4.- Comprovacions:

*Segons l'acta i les fotografies del zelador de 04/03/2025 i fetes les comprovacions oportunes, s'observa que s'han enderrocat les obres objecte de l'expedient de disciplina descrites als punt primer i, per tant, es conclou que **s'ha portat a terme el restabliment de manera voluntària en els termes estipulats a l'expedient de disciplina**, en temps i forma i abans de la resolució de l'expedient.*

IV.-Conclusions:

*A tenor de les consideracions tècniques exposades i en aplicació de l'article 193 de la LUIB, es conclou que **s'ha restablert la realitat física alterada a la parcel·la de referència en els***





termes estipulats a la resolució de l'expedient de disciplina, amb les observacions exposades a les consideracions tècniques.

Aquest informe s'haurà de tenir en compte a efectes de finalitzar els expedients 4759/2024, de disciplina urbanística i 12911/2024, de projecte d'enderroc-restabliment. Les al·legacions presentades han de ser objecte d'anàlisi.

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.

Catorzè.- En data 11 de març de 2025 (RGE 2025-E-RC-2282), la Sra. Maria Cardona Ribas, en representació de la Sra. Catalina Ribas Tur, amb DNI [REDACTED] va presentar valoració econòmica contradictòria i va sol·licitar l'aplicació de les bonificacions i reduccions aplicables.

Quinzè. En data 13 de març de 2025, els Serveis Tècnics emeteren l'informe tècnic 039E25IU, del tenor literal següent:-

"INFORME TÈCNIC

En relació amb les AL·LEGACIONS al Decret d'inici d'incoació de l'expedient 4759/2024, de paralització d'obres i procediment de restabliment de la legalitat urbanística i sancionador, interposades per na MARIA CARDONA RIBAS, en representació de na CATALINA RIBAS TUR, el tècnic informa:

1.- Antecedents i expedients relacionats:

1.- En data 10/10/2024 es promulgà el Decret d'alcaldia 2024-4104, per a la incoació d'expedient de paralització d'obres, de **procediment de restabliment de la legalitat urbanística i sancionador 4759/2024**, per les obres realitzades a [REDACTED] TM San Josep de sa Talaia (RC 07048A015001400000DX). Aquest fou notificat en data de 30/10/2024.

2.- En data de 26/11/2024 amb registre 2024-E-RE-14539, l'entitat IBIZA TAX & LAW, SL, en representació d'en Juan Cardona Bufí, presenta escrit on s'indica **la renúncia expressa a presentar al·legacions i recursos i es manifesta la voluntat de portar a terme el restabliment de la legalitat física alterada i legalitat urbanística a la parcel·la de referència, mitjançant l'aportació del projecte tècnic corresponent.**

3.- Exp. 12911/2024. En data de 03/12/2024 amb registre 2024-E-RE-14829, l'entitat IBIZA TAX & LAW, SL, en representació d'en Juan Cardona Bufí, presenta projecte d'enderroc, segons es diu a l'instància per procedir amb el procediment [de restabliment].





4.- En data 03/01/2025 es promulgà el DECRET 2025-0008, de suspensió de l'expedient 4759/2024, des de la data de presentació del projecte de demolició (3 de desembre de 2024) fins a la data de finalització del termini improrrogable per executar el restabliment (02.03.2025).

5.- Exp. 12911/2024. En data de 10/02/2024 amb registre 2025-E-RE-1388, es presenta documentació tècnica addicional.

6.- En data de 28/02/2024 amb registre 2025-E-RE-1988, es presenta documentació de final d'obra del restabliment.

7.- En data de 04/03/2025 els serveis tècnics emeteren un informe pel qual s'indicava que s'havia restablert la realitat física alterada a la parcel·la de referència en els termes estipulats a la resolució de l'expedient de disciplina.

8.- En data 11/03/2025 amb registre 2025-E-RC-2282 es presenta una al·legació en relació amb el cost d'execució de l'obra enderroca que s'acompanya d'informe tècnic d'amidaments, objecte del present informe.

II.- Consideracions tècniques:

En relació a la valoració de les obres, l'interessat aporta informe tècnic d'amidaments elaborat per l'arquitecta Maria del Mar Prats Torres, núm. col. 797553 COAIB, redactora també del projecte de restabliment voluntari executat. A la documentació es posa de manifest que l'abast detallat (amidaments) de les construccions i elements enderrocats o restablerts, indicant que el cost s'ha calculat i ponderat pel fet de ser autoconstrucció, la qual cosa permet prendre coneixement, segons es diu, del cost d'execució material adequat que en aquest cas ascendiria a 37.648,54 euros, el qual una vegada analitzat, es pot estimar.

III.-Conclusions:

A tenor de les consideracions tècniques exposades, es procedent ESTIMAR el pressupost de 37.648,54 euros aportat com a cost de les obres executades. A efectes de resoldre l'expedient i minvament o atenuants de la sanció, caldrà tenir en compte que sí s'ha restablert la realitat física alterada a la parcel·la de referència en els termes estipulats a la resolució de l'expedient de disciplina i dins del termini atorgat, segons s'informà en 04/03/2025.

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 i al·legacions. Constitueixen l'objecte del present expedient la realització d'acte d'edificació i usos del sòl sense la corresponent llicència municipal consistents en:

- 1.- Edificació d'un nou volum d'aproximadament 60 m2 en total, amb ús presumiblement residencial.
- 2.- Obertura d'un nou tram de camí amb acabat de grava d'aprox. 50 m de llarg i 5,5 m d'ample, amb explanada final per a l'aparcament.
- 3.- Construcció d'una tanca de 2 m d'alçària i aproximadament 10 m de llarg (inclosa la zona de la porta).

Executats a la parcel·la ubicada a [REDACTED] TM de Sant Josep de sa Talaia (R.C. 07048A015001400000DX), que no són legalitzables, constitutius, de forma presumpta, d'una infracció urbanística molt greu de l'article 163.2.c i, ii i d'iii de la LUIB.

EL Sr. De Argila de Chopitea aporta documentació, a criteri de qui subscriu, suficient, que demostra que, lluny d'haver set el promotor de les obres, tampoc no va autoritzar-les i així ho ha denunciat a l'Ajuntament i ho ha intentat fer saber als vesins adjacents, promotors d'aquesta construcció feta en terreny de la seua propietat, si be es cert que en algun moment de les al·legacions es pot llegir que el Sr. De Argila interposaria l'oportuna demanda de propietat contra la propietat adjacent que ha envaït la seua sense que això s'hagi produït o n'hàgim tengut coneixement.

Independentment, el que es desprèn d'aquest expedient és que la construcció s'ha fet sense l'oportuna llicència municipal, era il·legalitzable i que per tant s'havia de demolir.

Per tant, si be els responsables de la infracció (procediment sancionador) només podran ser els promotors de la construcció, el Sr. Juan Cardona Bufí i la Sra. Catalina Ribas Tur, el Sr. De Argila de Chopitea hauria de continuar essent part del procediment de restabliment com a propietari de la parcel·la i obligat al restabliment de la realitat urbanística i de la realitat física alterada, junt amb els promotors de la construcció que ens ocupa. Tot i això, queda provat que els promotors ja han fet efectiva la demolició i per tant el restabliment de la realitat física alterada.

SEGON.- Presumptes responsables. D'acord amb el que disposa l'article 164 de la LUIB, s'indiquen com a presumptes responsables de la infracció comesa:

—La Sra. **CATALINA RIBAS TUR**, amb DNI [REDACTED] i el Sr. **JUAN CARDONA BUFÍ**, amb DNI [REDACTED] en qualitat de promotors de les obres.

—El Sr. **ALFONSO DE ARGILA DE CHOPITEA**, amb DNI [REDACTED] en qualitat de **propietari de les obres**, segons dades del Registre de la Propietat núm. 2 d'Eivissa, és responsable de la restauració de la legalitat urbanística infringida.





TERCER.- Tipificació de la infracció. L'actuació es una infracció urbanística molt greu d'acord amb l'article 163.2 de la LUIB, apartats c.i, ii, i d.iii.

QUART.- Objecte de la restauració. Aquest expedient té 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 reglamentàries que determina la legislació vigent i els principis de la potestat i procediment sancionador a les Lleis 39 i 40/2015.

SISÈ.- Quantificació de la sanció. S'ha d'indicar que les actuacions abans referides es valoren en 37.648,54 €, segons valoració que consta a l'informe tècnic 039E25IU transcrit, que són constitutives, de forma presumpta, d'una INFRACCIÓ de l'article 163.2.c.i i ii, i d.iii de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, i que en virtut de l'article 167.2 de la mateixa Llei els pot correspondre una sanció del 250 al 300% del valor de les obres. Ja que s'ha reparat voluntàriament el dany causat, d'acord amb l'article 184 es pot aplicar un atenuant i imposar la sanció en el seu grau mínim. Per tant s'aplica el 250%, que resulta en una sanció de 94.121,35 €.

En virtut del que disposa 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%.

Així mateix, segons l'indicat a l'article 202 de l'esmentada Llei, les multes previstes en aquesta llei queden sotmeses a les reduccions que són compatibles i acumulables amb les previstes a l'article 176 d'aquesta llei: "*a) Si, un cop iniciat el procediment sancionador i abans de la seva resolució, la persona infractora reconeix expressament la seva responsabilitat i desisteix o renuncia expressament a qualsevol acció o recurs en via administrativa contra la sanció, s'ha de resoldre el procediment per a aquesta persona i se li ha d'imposar la sanció que correspongui amb una reducció de la multa d'un 20%.*", i resulta finalment una sanció de **18.824,27 €** amb la reducció del 80% (60% del restabliment + 20% del reconeixement).

SETÈ.- Òrgan competent per a dictar la resolució. L'òrgan competent per a resoldre, d'acord amb el que disposa 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 instructora que subscriu proposa l'adopció de la següent resolució:

Vista la proposta de resolució PR/2025/3209 de 24 / de juliol / 2025.

Vist l'exposat anteriorment, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:





PRIMER.- ESTIMAR PARCIALMENT les al·legacions presentades pel Sr. Alfonso de Argila de Chopitea, en data 5 de novembre de 2024, RGE. 2024-E-RE-13397 i 2024-E-RE-13398, d'acord amb l'establert a les consideracions jurídiques expressades anteriorment.

SEGON.- ESTIMAR el pressupost de 37.648,54 euros aportat com a cost de les obres executades. A l'efecte de resoldre l'expedient i minvament o atenuants de la sanció, s'ha de tenir en compte que sí que s'ha restablert la realitat física alterada a la parcel·la de referència en els termes estipulats a la resolució de l'expedient de disciplina i dins el termini atorgat, segons s'informà el 04/03/2025.

TERCER.- Amb relació al procediment de **RESTABLIMENT DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA I DE LA REALITAT FÍSICA ALTERADA, DECLARAR L'ARXIVAMENT DEL PROCEDIMENT** de protecció de la legalitat urbanística 4759/2024, d'acord amb l'establert a l'informe tècnic 034E25IU, de data 4 de març 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.

QUART.- Amb relació al **PROCEDIMENT SANCIONADOR, SANCIONAR** la Sra. **CATALINA RIBAS TUR**, amb DNI [REDACTED] i el Sr. **JUAN CARDONA BUFÍ**, amb DNI [REDACTED] en qualitat de promotors de les obres fetes a la [REDACTED] TM de Sant Josep de sa Talaia (RC 07048A015001400000DX), com a responsables de la infracció administrativa indicada, amb una **multa de 18.824,27 € euros (250% del valor de la obra executada menys una reducció del 80%)**.

CINQUÈ.- NOTIFICAR la present a les persones interessades.

SISÈ.- COMUNICAR que la sanció s'ha de fer efectiva, en cas que no s'hagi satisfet abans, dins el període voluntari de pagament, que s'inicia amb la fermesa administrativa de la resolució que es notifica. Aquesta fermesa ocorre en haver transcorregut el termini d'un mes del qual es disposa per a interposar el recurs de reposició sense que s'hagi presentat, o bé des de la notificació desestimatòria del recurs de reposició interposat.

SETÈ.- COMUNICAR que les sancions són executives quan es dona una de les circumstàncies següents:

—Que transcorri el termini d'un mes per a interposar el recurs de reposició sense haver interposat l'esmentat recurs.

—Que, havent-se interposat el recurs de reposició, aquest recurs hagi estat desestimat de forma expressa, i en conseqüència, hagi estat confirmada la validesa de la sanció imposada.

Per la qual cosa, una vegada que sigui executiva la sanció s'emet la corresponent liquidació a la persona interessada.

VUITÈ.- COMUNICAR a las persones interessades que, contra aquest acord, es pot 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 seua notificació. Així mateix, també, en el





termini de dos mesos es pot interposar, directament, recurs contenciós administratiu davant el jutjat contenciós administratiu. Tot això, sens perjudici de poder interposar qualsevol altre recurs que es consideri oportú.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

