



ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
CJGL/2025/15	JUNTA DE GOVERN LOCAL

DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

7 / d'agost / 2025

Durada:

Des de les 10:30 fins a les 11:10

Lloc:

DESPATX ALCALDIA

Presidida per:

VICENTE ROIG TUR

Secretària:

MARÍA DOMINGO GARCÍA

ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ

Núm. d'identificació	Nom i Cognoms	Assisteix
[REDACTED]	JUAN FRANCISCO RIBAS VIDAL	SÍ
[REDACTED]	MARIA CATALINA SERRA SALA	NO
[REDACTED]	MARÍA NIEVES BONET RIBAS	SÍ
[REDACTED]	VICENTE JUAN TORRES RIBAS	SÍ
[REDACTED]	VICENTE ROIG TUR	SÍ

Excuses d'assistència presentades:

- MARIA CATALINA SERRA SALA:
«Assistència a acte oficial fora de l'Ajuntament.»



Una vegada verificada pel Secretari 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 de 25 de juliol de 2025.

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 25 de juliol de 2025. Una vegada sotmesa a votació, s'aprova per unanimitat dels assistents, sense cap rectificació.

2 - Expedient 2585/2021. Concessió de llicència d'obra.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'Urbanisme núm. 2585/2021.

Sol·licitant: MARIA CATALINA SERRA SALA, amb NIF [REDACTED]

Representant: Francisco José Vázquez Gallego, amb NIF [REDACTED]

Objecte: construcció d'habitatge unifamiliar, annex i piscina, i mesures d'integració paisatgística.

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

Projecte: projecte bàsic amb NRE 2021-E-RE-1656 de 09/03/2021, i documentació modificada amb NRE 2021-E-RE-1749 de 12/03/2021; 2021-E-RE-4278 de 04/06/2021; 2021-E-RE-7198 de 24/08/2021, 2021-E-RE-7912 de 16/09/2021; 2021-E-RE-9697 de 08/11/2021; 2021-E-RE-10522 de 02/12/2021 i 2023-E-RE-14686 de 18/12/2023, tot això en els termes de l'informe tècnic.

Tècnics redactors del projecte: Neus Serra Matheu i Francisco José Vázquez Gallego (arquitectes).

Pressupost d'execució material: 301.290,74 € (construcció) + 300 € anuals (integració paisatgística).

Qualificació de sòl NS: la parcel·la està classificada com a sòl agrícola.

Qualificació de sòl PTI: la parcel·la s'ubica en sòl rústic comú de règim general, (SRC-SRG), unitat paisatgística A. La finca té la part al sud del camí en la zona perifèrica de protecció del Parc Natural de ses Salines; en tot cas, l'habitatge queda fora d'aquesta zona. La finca està afectada per zona de policia d'aigües i APR-vulnerabilitat d'aqüífers, i queda l'habitatge dins la darrera afecció.



Vist l'informe tècnic núm. 17/25 de 27 de març de 2025 emès pels Serveis Tècnics municipals.

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

Vista la proposta de resolució PR/2025/3220 de 24 / 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 data 09.06.2021 (NRE 2021-E-RC-4781 de 11/06/2021).

—S'han de complir les condicions imposades en el Decret de Presidència núm. 2021001110, de data 13.12.2021, en relació amb la sol·licitud d'informe al Departament de Promoció Turística, Medi Rural i Marí, Secció d'Agricultura del Consell Insular d'Eivissa (NRE 2021-E-RC-10085 de 14/12/2021).

—S'han de complir les condicions imposades en l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA), acord 2023000282 adoptat a la sessió 7/2023, celebrada el dia 13 de desembre de 2023 (NRE 2023-E-RE-14686 de 18/12/2023).

—D'acord amb l'art. 15 de la Llei 6/1997, de sòl rústic, **la promotora està obligada a inscriure la finca registral resultant de la desvinculació de la finca registral núm. 1.827 N (expedient 2584/2021), informada favorablement per acord 2023000283 de 13/12 /2023 de la CIOTUPHA, com a indivisible en el Registre de la Propietat i vinculada al nou habitatge projectat.**

—S'ha d'acreditar la **inscripció de la finca registral resultant de la resolució de l'expedient 2584/2021 subjectada a l'obligació de no transmetre-la *inter vivos* en el termini de quinze anys a comptar des de l'atorgament de la llicència**, d'acord amb el que estableixen els punts 7 i 9 de la norma 16 del PTI en relació amb l'article 14 bis la Llei 1 /1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears. Tal com estableix el segon paràgraf de l'esmentat article 14 bis, en referència a la llicència:

“L'eficàcia d'aquesta es demorarà al moment en què s'acrediti, davant de l'ajuntament competent, haver practicat la corresponent inscripció al Registre de la Propietat de l'esmentada obligació. En qualsevol cas, la llicència es condicionarà al manteniment d'aquesta obligació.”



—S'ha de disposar d'autorització de pas per la finca vesina des de la qual s'accedeix a l'habitatge.

—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 sol·licitant, abans de retirar la llicència, ha d'haver aportat a l'Ajuntament el 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.

—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 **4.800,00 €**, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 4.000,00 €, per tal de garantir la gestió correcta dels residus d'obra generats.

—Termini d'execució

Termini màxim per presentar el projecte d'execució ajustat al projecte bàsic: nou mesos des de la concessió de la llicència (art. 152.5 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, d'aquí endavant, LUIB). **La manca de presentació del projecte d'execució dins aquest termini n'implica per ministeri legal l'extinció dels efectes, cas en que s'ha de sol·licitar una nova llicència (article 152.5 de la LUIB).**

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 **11.449,05 €** (3,80% del pressupost de 301.290,74 €), 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 1. 2585 - 2021 - IT Licencia Obras FAVORABLE pendiente de resolución EXP 2584_2021 y 2567_2021
- Annex 2. 2025 06 26 inf Jur FAV 2585-2021 HABITATGE RUSTIC

3 -Expedient 3490/2023. Resolució de l'expediente de protecció de la legalitat urbanística 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. MARCOS NEGRÓN MARÍ, en qualitat de propietari / promotor 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 per 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. 3490/2023

ANTECEDENTS:

Primer.- En data 8 de març de 2023, RGE 2023-E-RE-2513, es va presentar denúncia per les obres executades a [REDACTED] TM de Sant Josep de sa Talaia.

Segon.- En data 21 de març de 2023, el zelador municipal d'obres va emetre una acta d'inspecció i fotografies de les obres executades [REDACTED] consistents en impermeabilització de coberta, formació de nova escala d'accés a la coberta i arrebossat dels murs exteriors. Així mateix, es fa constar que no es va permetre l'entrada al zelador municipal per fer la visita d'inspecció.

Tercer.- En data 29 de març de 2023, es va dictar decret de l'Alcaldia 2023-1297, d'ordre de paralització de les obres en execució realitzades [REDACTED] TM de Sant Josep de sa Talaia [REDACTED]. Aquesta resolució es va notificar en data 29 de març de 2023 a l'interessat, segons consta degudament acreditat a l'expedient.

Quart .- En dates 16/05/23 (RGE 2023-E-RE-5747), 21/05/23 (RGE 2023-E-RE-5934), 23/07/23 (RGE 2023-E-RE-8528), 29/08/23 (RGE 2023-E-RE-9937), 08/11/23 (RGE 2023-E-RE-12986), 25/01/24 (2024-E-RE-893), 25/01/24 (RGE 2024-E-RE-892), 03/03/24 (RGE 2024-E-RE-2476) i 03/03/204 (RGE 2024-E-RE-2479) es varen interposar reiteració de denúncies per les obres executades [REDACTED] TM de Sant Josep de sa Talaia.

Cinquè.- En data 6 de març de 2024, l'arquitecte tècnic municipal va emetre informe tècnic 017E24IU, del tenor literal següent:

"NÚM. D'EXPEDIENT: 3490/2023

INFORME TÈCNIC

En relació amb les obres en execució a [REDACTED] T.M. Sant Josep de sa Talaia (R.C. [REDACTED])

I.- Antecedents:

1. Consta a l'expedient acta d'inspecció del zelador municipal de data 21/03/2023, a la finca anomenada [REDACTED] amb referència cadastral núm. [REDACTED] en el que exposa que s'observen obres consistents en treballs d'impermeabilització a coberta, formació de nova escala d'accés a coberta i revestiments de murs exterior (tan sols amb vista des de l'exterior).



2. En data de 29/03/2023 es promulgà el Decret 2023-1297, de paralització de les obres, en base a l'informe del serveis tècnics de 24/03/2023.

3. Després del decret esmentat s'han rebut diversos registres de denúncia on es constata que les obres han continuat, i que s'estan realitzant més obres: registres 2023-E-RE-5747, 2023-E-RE-59342023-E-RE-8528, 2023-E-RE-9937, 2023-E-RE-12986, 2024-E-RE-892, 2024-E-RE-893, 2024-E-RE-2476. L'última constància de les obres prossegueixen s'ha manifestat en data de 04/03/2024, mitjançant registre d'entrada 2024-E-RE-2479.

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:

2.- 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;

3.- 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: L'actuació s'ubicaria a Sòl Rústic Comú de Règim General (SRC-SRG). La parcel·la també està afectada l'àrea de prevenció de riscos (APR) de vulnerabilitat d'aqüífers mitja;

4.- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB);

5.- Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (LRS).

IV.-Consideracions tècniques:

A) Descripció de les obres executades:

Segons l'informe tècnic de paralització obrant a l'expedient, l'acta del zelador, els diversos registres d'entrada, i les diverses fonts de consulta com l'IDEIB, MUIB, etc., les obres en execució consisteixen almenys en les següents:

1.- Reforma integral d'una edificació existent, un habitatge, amb afectació de gairebé tots els elements bàsics que constitueixen l'edificació: estructura, coberta, façanes i murs en general; modificació d'envans i d'obertures que suposen canvis de distribució i alteració de les condicions d'habitabilitat; paviments, sostres i acabats; instal·lacions, etc.; total de superfície aproximada afectada per la reforma 251 m2; la reforma es considera executada en un 80%;



2.- Ampliació de l'habitatge, de tal manera que es crea un nou volum a la zona nord, d'aproximadament 20,6 m², un volum a la zona est, d'aproximadament 36,9 m², i s'ompli la part central de l'habitatge, amb aproximadament 73,9 m², de tal manera que es crea un pati central; total aproximat ampliat 131,4 m²; a les ampliacions també s'ha incorporat una escala exterior d'accés a la coberta;

3.- Reforma d'una piscina de 85 m² de mirall d'aigua i diverses actuacions exteriors de reforma i pavimentació de terrasses d'aproximadament 250 m² (també executades al 80%);

4.- Possibles canvis d'ús de zones destinades a magatzem i/o aparcament incorporades a la zona habitable (amb la informació de la qual es disposa no es possible valorar aquest apartat).

Cal remarcar que a l'Ajuntament no ha tengut accés a la parcel·la i únicament es compta amb la informació indicada anteriorment, i per tant, **les obres assenyalades podrien no comprendre la totalitat de les que s'hi estan executant**. Una vegada es realitzin les comprovacions oportunes in situ, la constatació de més obres i/o elements, així com la seva valoració, podrien ser superiors a allò exposat en aquest informe.



Fig. 1. Superfícies i zones afectades per les obres

B) De la legalitat de les edificacions i/o títol habilitant d'obres:

5.- El conjunt de les obres en execució descrites estan subjectes a llicència urbanística, com a mínim, segons l'article 146.1.d, .f i g. de la LUIB, i no consta que es disposi de títol habilitant per executar-les.

6.- Tampoc no s'ha localitzat cap títol habilitant que n'empari la implantació (llicència d'obres per a la construcció). Per tant, l'edificació roman en situació de **fora d'ordenació**, en funció de l'article 129.2.b de la LUIB.

C) Caràcter legalitzable/il·legalitzable de les obres constatades:



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

7.- La totalitat parcel·la incompleix la superfície mínima exigida (norma 10 del PTIE) per a l'ús residencial, l'edificació incompleix els preceptes de superfície, volum, implantació, etc. del PTIE, a més de que a la parcel·la existeixen dos habitatges, l'habitatge objecte del present expedient i un altre, situat al nord-est (contràriament a allò establert a la LRS);

8.- En edificacions que romanen en situació de fora d'ordenació en funció de l'article 129.2.b de la LUIB no es pot realitzar cap tipus d'obra.

D) En relació a la infracció urbanística:

*Les obres executades són constitutives d'una infracció urbanística i d'acord amb l'article 163.2.c.i i .ii de la LUIB es tractaria d'una **infracció greu** (obres sense títol habilitant i contràries a l'ordenació territorial). En conseqüència, pertocaria adoptar 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. Cal remarcar que segons l'article, no es poden recuperar edificacions i/o usos en situació de fora d'ordenació.*

E) Paralització de les obres:

*Donat que s'ha constatat que després de la paralització segons Decret 2023-1297, de 29/03/2023, les obres han continuat, **pertocaria novament la paralització immediata de les obres**, conforme a l'article 187.1 de la LUIB de mesures cautelars de suspensió, per executar actes de construcció o d'edificació sense el títol habilitant.*

V.- Valoració:

*A efectes de la valoració de la **sanció** s'emet una estimació econòmica de les obres que s'estan executant 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 530.170,10 €**. Desglossament:*

PEM					COAIB. Coeficientes C: Superficie total vivienda y anexos superior a 300 m2, C=3,2; Piscinas hasta 350 m2, C=1,2; Terrazas, C=0,15.				
	Superficie (m2)	% executed	reforma (sí=:0,7 /no=1,0)	S.equivalent (m2)	M	Q	C	mòdul (FEBRER 2024)	PEM
AMPLI	131,	10	1,0	131,40	1	1	3,2	559,02	235.056,73



ACIONS	40	0							€
REFORMA EDIF.	251,00	80%	0,7	140,56	1	1	3,2	559,02	251.442,72 €
PISCINA (REFORMA)	85,00	80%	0,7	47,60	1	1	1,2	559,02	31.931,22 €
TRABAJOS EXTER.	250,00	80%	0,7	140,00	1	1	0,15	559,02	11.739,42 €
				M=1 para promoción inf. a 2000 m2				TOTAL	530.170,10 €
				Q=1 para calidades estándar					

VI.- Conclusions:

De les obres en execució a [REDACTED] T.M. Sant Josep de sa Talaia (R.C. [REDACTED]) es conclou que:

1. Les obres en execució són constitutives d'una infracció urbanística greu d'acord amb l'article 163.2.c.i i .ii de la LUIB;
2. A la vista de que les obres s'estan executant 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.
3. El valor total de l'obra als efectes d'establir la corresponent sanció d'acord amb l'article 177.2 de la LUIB, s'ha calculat en 530.170,10 € (cinc-cents trenta mil cent setanta euros amb deu cèntims).
4. Pertocaria novament la paralització immediata de les obres, conforme a l'article 187.1 de la LUIB de mesures cautelars de suspensió, per executar actes de construcció o d'edificació sense el títol habilitant.

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."



Sisè .- En data 9 d'abril de 2024, mitjançant decret de l'Alcaldia 2024-1404, es va incoar expedient de protecció de la legalitat urbanística i sancionador per les obres executades a [REDACTED] TM de Sant Josep de sa Talaia, contra el Sr. Marcos Negrón Marí, com a propietari / promotor de les obres.

Aquesta resolució es va notificar als interessats en data 11 d'abril de 2024, segons consta degudament acreditat a l'expedient.

Setè.- En data 24 d'abril de 2024, la Sra. María Ángeles Planells Torres, en representació del Sr. Marcos Negrón Marí, va presentar escrit de sol·licitud d'accés a l'expedient i ampliació de termini per a presentar al·legacions.

Vuitè.- En data 26 d'abril de 2024, mitjançant decret de l'Alcaldia 2024-1696, es va donar accés a l'expedient per mitjans telemàtics i ampliació de termini per a la presentació d'al·legacions. Aquesta resolució es va notificar als interessats en data 30 d'abril de 2024, segons consta degudament acreditat a l'expedient.

Novè.- En data 16 de maig de 2024, la Sra. María Ángeles Planells Torres, en representació del Sr. Marcos Negrón Marí, va presentar escrit d'al·legacions contra el decret d'incoació de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística i sancionador 3490/2023.

Desè.- En data 22 de maig de 2024, els Serveis Tècnics municipals varen emetre informe tècnic 049E24IU, del tenor literal següent:

"INFORME TÈCNIC

En relació amb les al·legacions presentades amb registre d'entrada núm. núm. 2024-E-RE-6233 de 16/05/2024 per na MARIA ANGELES PLANELLS TORRES, en representació d'en MARCOS NEGRON MARÍ, en contra del Decret 2023-1404 de 26/04/2024, d'incoació d'expedient de restabliment de la legalitat urbanística infringida i sancionador per les obres executades a [REDACTED] T.M. Sant Josep de sa Talaia (R.C. [REDACTED] el tècnic informa que:

Sobre les qüestions tècniques plantejades a les al·legacions en relació amb les obres exposades cal remarcar que donada la situació de l'edificació i la seva morfologia, les fotografies de l'acta del zelador i la informació de l'informe tècnic de paralització d'obres previ obrant a l'expedient; els treballs que s'han identificat s'han executat clarament a l'edificació en qüestió, segons Cadastre, [REDACTED] amb referencia [REDACTED]

En quant al seu abast, el present informe es remet a allò esposat a l'informe de 06/03/2024 que indica que les obres assenyalades podrien no comprendre la totalitat de les que s'hi ha executat i que una vegada es realitzin les comprovacions oportunes in situ, la constatació de més obres i/o elements, així com la seva valoració, podrien ser superiors, o segons allò al·legat, diferents.

CONCLUSIONS



En conseqüència, qui sotaescriu es reafirma en que les obres s'han executat a l'edificació identificada com [REDACTED] amb referència cadastral [REDACTED] sense perjudici que d'un amidament in situ es desprengui que la descripció concreta de les obres i, per tant, la seva valoració total variïn de les exposades a l'informe de 06/03/2024.

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. “

Onzè.- En data 10 de juny de 2024, la instructora de l'expedient va dictar l'informe-proposta de resolució INFJUR029, que desestimava les al·legacions presentades i ordenava al Sr. Negrón Marí dur a terme el restabliment de la legalitat urbanística infringida. Aquesta resolució es va notificar a l'interessat, mitjançant la seua representació, en data 17 de juny de 2024, segons consta degudament acreditat a l'expedient.

Dotzè.- En data 8 de juliol de 2024, la Sra. María Angeles Planells Torres, en representació del Sr. Negrón Marí, va presentar escrit d'al·legacions contra la proposta de resolució (RGE 2024-E-RE-8624).

Tretzè.- En data 29 de juliol de 2024, la persona denunciante va presentar un escrit (RGE 2024-E-RE-9348) que comunicava que les obres a l'habitatge havien continuat i va adjuntar fotografies del seu estat.

Catorzè.- En data 8 d'agost de 2024, mitjançant decret 2024-3125, es va sol·licitar al Sr. Negrón Marí l'atorgament formal a l'Ajuntament de Sant Josep de l'entrada al domicili a fi que els Serveis Tècnics municipals poguessin fer les comprovacions pertinents i/o valoracions abans de dictar la resolució de l'expedient. En aquesta resolució també es va suspendre la tramitació de l'expedient des de la data de notificació fins al dia en què es produís l'entrada al domicili per fer les comprovacions i/o valoracions pertinents. Aquesta resolució es va notificar als interessats en data 17 d'agost de 2024, segons consta degudament acreditat a l'expedient.

Quinzè.- En data 4 de setembre de 2024 (RGE 2024-E-RE-10544), la Sra. María Ángeles Planells Torres, en representació del Sr. Negrón Marí, va presentar al·legacions contra el decret 2024-3125.

Setzè.- En data 9 de setembre de 2024, els Serveis Tècnics municipals varen emetre informe tècnic 107E24IU, en el qual es va concloure:

«S'assevera necessari l'accés a l'edificació identificada com [REDACTED] amb referència cadastral [REDACTED] sense perjudici que d'un amidament in situ es desprengui que la descripció concreta de les obres i, per tant, la seva valoració total variïn de les exposades a l'informe de 06/03/2024.»

Dissetè.- En data 27 de setembre de 2024, els Serveis Jurídics municipals varen emetre l'informe jurídic INFJUR051, en el qual es va concloure:



«Es procedente continuar con la solicitud de entrada en domicilio ante al Juzgado pertinente a los efectos de hacer la comprobación oportuna y poder dictar resolución. Así como notificar a la propiedad.»

Divuitè.- En data 25 de febrer de 2025, es va dictar acte en el procediment ED d'entrada al domicili 000001/2025, seguit davant el Jutjat Contenciós Administratiu núm. 4 de Palma, en el qual es va disposar:

«PARTE DISPOSITIVA

QUE DEBO ACORDAR Y ACUERDO LAS SIGUIENTES MEDIDAS:

1º-) AUTORIZAR la entrada en la finca denominada [REDACTED] [REDACTED] TM Sant Josep de Sa Talaia, referencia catastral [REDACTED] para que los servicios competentes del Ayuntamiento de San Josep de Sa Talaia, puedan acceder a la finca y así proceder a lo acordado en el Decreto de la Alcaldía de fecha 8 de agosto de 2024 debidamente notificado al Sr. Marcos Negrón Marí. Se adoptarán aquellas medidas y técnicas que consigan hacer cumplir esos objetivos con la menor incidencia posible en los derechos de los ocupantes de la misma, pudiendo auxiliarse de las Fuerzas y Cuerpo de Seguridad si fuese necesario para el cumplimiento de la orden acordada.

2º-) HACER CONSTAR DOCUMENTALMENTE las operaciones realizadas para ejecutar este Auto y consignar cualquier incidencia que pueda surgir por esa causa.

3º-) ESTABLECER un plazo de vigencia de este Auto de UN MES, contados a partir de la fecha en que conste en este Juzgado haberse practicado la notificación del mismo a la representación del Ayuntamiento de Sant Josep de Sa Talaia.»

Dinovè.- En data 26 de febrer de 2025, mitjançant decret 2025-0869, es va comunicar a l'interessat la data de l'entrada al domicili (18 de març de 2025 a les 9.00 h) amb totes les garanties exposades a l'acte judicial transcrit anteriorment. Aquesta resolució es va comunicar a l'interessat, mitjançant la seua representació, en data 5 de març de 2025, segons consta degudament acreditat a l'expedient.

Vintè.- En data 6 de març de 2025 (RGE 2025-E-RE-2697) la Sra. María Ángeles Planells Torres, en representació del Sr. Negrón Marí, va presentar escrit en què sol·licitava un canvi de data per a l'entrada a domicili.

Vint-i-unè.- En data 10 de març de 2025, mitjançant decret 2025-1091, es va comunicar el manteniment de l'entrada al domicili en data 18 de març de 2025, dictada en el decret 2025-0869, de data 26 de febrer de 2025. Aquesta resolució es va notificar a l'interessat, mitjançant la seua representació, en la mateixa data, segons consta degudament acreditat a l'expedient.

Vint-i-dosè.- En data 18 de març de 2025, es va emetre informe sobre incidència 1680 /2025 per la Policia Local de Sant Josep de sa Talaia sobre el control de l'execució de l'



entrada al domicili autoritzada judicialment a [REDACTED]. En la mateixa data, el zelador municipal va fer fotografies de l'estat actual de les obres objecte de l'expedient de restabliment de la legalitat urbanística.

Vint-i-tresè.- En data 23 de juny de 2025, els Serveis Tècnics varen emetre l'informe tècnic 094E25IU, del tenor literal següent:

"INFORME TÈCNIC

En relació amb les obres executades a [REDACTED] T.M. Sant Josep de sa Talaia (R.C. [REDACTED]) les al·legacions presentades a l'expedient 3490/2023 i la inspecció dels serveis tècnics portada a terme en data de 18 de març de 2025, el tècnic informa:

I.- 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: L'actuació s'ubicaria a Sòl Rústic Comú de Règim General (SRC-SRG). La parcel·la també està afectada l'àrea de prevenció de riscos (APR) de vulnerabilitat d'aqüífers mitja;*
- *Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB);*
- *Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (LRS).*

III.-Consideracions tècniques:

1.- *Informació prèvia: en data 09.04.2024 s'incoà l'expedient 3490/2023, de paralització d'obres, de procediment de restabliment de la legalitat urbanística i, sancionador 3490/2023, per les obres realitzades a [REDACTED] de Sant Josep de sa Talaia.*

En relació a la incoació de l'expedient, s'han presentat diversos escrits d'al·legacions i qui sotaescriu ja informà que de les fotografies de l'acta del zelador i la informació de l'informe tècnic de paralització d'obres previ obrant a l'expedient els treballs que s'havien identificat a la incoació de l'expedient s'havien executat inequívocament a l'emplaçament de referència [REDACTED] si bé s'informava sense perjudici que d'un amidament in situ es desprengués que la descripció concreta de les obres o el seu abast variassin de les exposades a les informes previs. A més, a la darrera al·legació presentada es diu que s'havia localitzat la llicència núm. 151/1978, per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat.



Una vegada consultada la llicència i realitzada una inspecció en data 18.03.2025 amb autorització judicial per a la l'accés (data fins la qual l'expedient romanía suspès), s'emé el present informe.

2-. En relació a les obres executades: amb la informació de la qual es disposa i després d'haver realitzat inspecció in situ, s'informa que les obres descrites a continuació constitueixen el mateix objecte per el qual es va incoar l'expedient, s'inclouen matisos concrets respecte als informes tècnics previs:

- Reforma integral d'una edificació existent, un habitatge, amb afectació de gairebé tots els elements bàsics que constitueixen l'edificació: estructura, coberta, façanes i murs en general; modificació d'envans i d'obertures que suposen canvis de distribució i alteració de les condicions d'habitabilitat; paviments, sostres i acabats; instal·lacions, etc.; total de superfície aproximada afectada per la reforma 251 m²; Respecte als informes previs, es fan els següents matisos:

Ø En la incoació s'estimà l'obra executada en un 80% i data de la inspecció la reforma es troba finalitzada al 100%, per la qual cosa s'indica que no s'ha acatat les ordres de paralització.

Ø Les porxades preexistents a la façana oest s'han enderrocat completament i s'ha construït una porxada i pèrgola noves.

Ø Es conclou a més que la cotxera preexistent sí s'ha re-condicionat i s'ha inclòs com a part integral habitable de l'habitatge, i ja inclosa a la superfície indicada (com es va indicar a l'informe d'incoació).

Ø S'han hagut d'enderrocar façanes, incloure-hi noves bigues i modificacions a la coberta per tal de poder integrar l'ampliació (punt següent) amb la part preexistent.

- Ampliació de l'habitatge, de tal manera que es crea un nou volum a la zona nord, d'aproximadament 20,6 m², un volum a la zona est, d'aproximadament 36,9 m², i s'ompli la part central de l'habitatge, amb aproximadament 73,9 m², de tal manera que es crea un pati central; total aproximat ampliat 131,4 m²; a les ampliacions també s'ha incorporat una escala exterior d'accés a la coberta.

- Reforma d'una piscina de 85 m² de mirall d'aigua i diverses actuacions exteriors de reforma i pavimentació de terrasses d'aproximadament 250 m². A data de la inspecció la reforma es troba finalitzada al 100% (en la incoació s'estimà en un 80%).

A més, s'han detectat que altres obres no incloses inicialment a l'expedient, de les quals s'informa, a efectes d'iniciar, si escau, altre expedient:

- Construcció d'un soterrani (ampliació), d'aproximadament 40 m², destinat a sala tècnica.



3.- Del títol habilitant d'obres: es ratifica que el conjunt de les obres en execució descrites estan subjectes a llicència urbanística, com a mínim, segons l'article 146.1.d, .f i g. de la LUIB. **Les obres s'han executat sense el corresponent títol habilitant.**

4.- De la legalitat de les edificacions i caràcter il·legalitzable de les obres: en aquest apartat s'ha de tenir en compte l'al·legació en la qual s'informa de l'existència de la llicència 151/1978, per a la construcció d'un habitatge unifamiliar a l'emplaçament. En relació aquest tema s'informa que:

- L'habitatge preexistent, objecte de la reforma integral **no coincidia amb l'habitatge llicenciat**. Amb la llicència s'autoritzen 193 m², i la part preexistent ascendeix era de 251 m². És a dir, o bé l'habitatge no es va construir d'acord amb la llicència atorgada (no consta emissió del CFO o cèdula), o bé n'ha estat ampliat a posteriori. En qualsevol cas, a les parts que discrepen amb la llicència atorgada també **s'ha intervingut de manera integral de tal forma que no s'ha discriminat entre parts legals i il·legals**, superant les obres permeses segons l'article 129.2. Les parts implantades o ampliades il·legalment no es poden legalitzar o recuperar segons l'article 193.2 de la LUIB que no permet recuperar edificacions i/o usos en situació de fora d'ordenació.

- A més a més, s'ha pogut comprovar in situ que amb el conjunt de les actuacions descrites al punt segon d'aquest informe, és a dir, les actuacions de reforma integral i les darreres ampliacions executades, **s'ha desvirtuat l'habitatge previ, resultant-ne un de nou d'aproximadament 382 m² en PB, 40 m² en PS destinat a infraestructura de l'edificació, piscina i terrassa**. L'edificació roman en situació de fora d'ordenació, en funció de l'article 129.2.b de la LUIB.

- En tercer lloc, per al restabliment, consider que donat que el conjunt de les obres ha desvirtuat l'edificació prèvia i que en cap cas es permeten les reconstruccions totals o parcials (s'han enderrocat façanes, cobertes, porxades...) i no es poden recuperar les parts il·legals i no es poden legalitzar les parts de nova construcció. **L'habitatge llicenciat no seria recuperable.**

- L'estat actual i constatat és il·legalitzable donat que el conjunt de les actuacions realitzades ha tengut com a resultat la construcció d'un habitatge nou que **no s'adapta a la normativa vigent aplicable**, entre d'altres: la totalitat parcel·la incompleix la superfície mínima exigida (norma 10 del PTIE) per a l'ús residencial, l'edificació incompleix els preceptes de superfície, volum, implantació, etc. del PTIE, a més de que **a la parcel·la existeixen dos habitatges**, l'habitatge objecte del present expedient i un altre, situat al nord-est (contràriament a allò establert a la LRS);

Per tant, es codinera que les edificacions i construccions resultants de les obres executades, no són susceptibles de ser legalitzades: no es pot legalitzar o procedir amb la recuperació d'allò que sigui o havia estat il·legal o que hagi desaparegut donat que no es compleixin els requisits per a l'ús residencial.

5.- En relació a la infracció urbanística i la sanció. Es reitera que les obres executades són constitutives d'una infracció urbanística i d'acord amb l'article 163.2.c.i i .ii de la LUIB es



tractaria d'una infracció greu (obres sense títol habilitant i contràries a l'ordenació territorial). En conseqüència, pertocaria adoptar les corresponents mesures de restabliment de la legalitat urbanística infringida d'acord a l'article 163.3 de la LUIB. Per als enderrocs, s'ha de seguir el procediment abreujat de l'article 193 de la LUIB, de restabliment voluntari de la realitat física alterada. A efectes del càlcul de la sanció, es manté l'import calculat prèviament (530.170,10 €), donat que ni de les al·legacions presentades ni de la inspecció duta a terme es desprèn que l'import pugui ser menor.

III.- Conclusions:

De les obres en execució a [REDACTED] T.M. Sant Josep de sa Talaia (R.C. [REDACTED]) es conclou que:

- *Les obres constatades són constitutives d'una infracció urbanística greu d'acord amb l'article 163.2.c.i i .ii de la LUIB;*
- *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, en els termes exposats.*
- *A efectes del càlcul de la sanció, es manté l'import calculat prèviament (530.170,10 €), donat que ni de les al·legacions presentades ni de la inspecció duta a terme es desprèn que l'import pugui ser menor.*

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."

Vint-i-quatrè.- En data 7 de juliol de 2025 (RGE 2025-E-RE-9070), es va presentar escrit de reiteració de denúncia i sol·licitud de resolució de l'expedient.

Vint-i cinquè.- En data 21 de juliol de 2025 (RGE 2025-E-RE-9711) la Sra. María Ángeles Planells Torres, en representació del Sr. Negrón Marí, va presentar escrit en que va sol·licitar la suspensió de la tramitació de l'expedient a fi de presentar en el termini de 2 mesos el projecte de restabliment.

Vint-i sisè.- En data 1 d'agost de 2025, pels Serveis Jurídics, es va emetre informe jurídic INFJUR053 sobre la sol·licitud de suspensió de la tramitació de l'expedient 3490/2023, en el qual es va concloure (Document adjunt):

"Per tant, a la vista dels antecedents i consideracions jurídiques abans exposades qui subscriu proposa CONTINUAR amb la tramitació d'aquest expedient i que la Junta de Govern Local resolgui el mateix en base a l'informe-proposta de data 4 de juliol de 2025, llevat de qualsevol altre millor criteri fonamentat en dret."

FONAMENTS DE DRET.-



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

- 1.- Reforma integral d'una edificació existent, un habitatge, amb afectació de gairebé tots els elements bàsics que constitueixen l'edificació: estructura, coberta, façanes i murs en general; modificació d'envans i d'obertures que suposen canvis de distribució i alteració de les condicions d'habitabilitat; paviments, sostres i acabats; instal·lacions, etc.; total de superfície aproximada afectada per la reforma: 251 m2.
- 2.- Ampliació de l'habitatge, de tal manera que es crea un nou volum a la zona nord, d'aproximadament 20,6 m2, un volum a la zona est, d'aproximadament 36,9 m2, i s'ompli la part central de l'habitatge, amb aproximadament 73,9 m2, de tal manera que es crea un pati central; total aproximat ampliat: 131,4 m2; a les ampliacions també s'hi ha incorporat una escala exterior d'accés a la coberta.
- 3.- Reforma d'una piscina de 85 m2 de mirall d'aigua i diverses actuacions exteriors de reforma i pavimentació de terrasses d'aproximadament 250 m2.
- 4.- Canvis d'ús de zones destinades a magatzem i/o aparcament incorporades a la zona habitable.

Executats a la parcel·la 24, del polígon 22, referència cadastral [REDACTED] no són legalitzables, i són constitutius d'una infracció urbanística de l'article 163.2.c / i // de la LUIB.

SEGON.- Al·legacions. Les al·legacions que va presentar la Sra. María Ángeles Planells Torres, en representació del Sr. Negrón Marí, en data 8 de juliol de 2024 contra la proposta de resolució s'han de desestimar atès que amb l'entrada al domicili i la comprovació de les obres per part de l'arquitecte municipal, i una vegada emès el seu informe, queda del tot comprovada l'autoria i la culpabilitat que es negava en aquelles al·legacions.

TERCER.- Presumptes responsables. D'acord amb el que disposa l'article 164 de la LUIB, s'indica com a presumpte responsable de la infracció comesa el Sr. **MARCOS NEGRÓN MARÍ**, DNI [REDACTED] en qualitat de propietari / promotor, segons dades del Registre de la Propietat d'Eivissa núm. 2.

QUART.- Tipificació de la infracció. L'actuació es una infracció urbanística greu de les tipificades en el punt c / i // de l'art. 163.2. de la LUIB.

CINQUÈ.- 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.

SISÈ.- 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 de les Lleis 39 i 40/2015.



SETÈ.- Quantificació de la sanció. S'ha d'indicar que las actuacions abans referides es valoren en 530.170,10 €, segons valoració que consta a l'informe tècnic transcrit, que són constitutives de forma presumpta d'una **INFRACCIÓ** de l'article **163.2.c / i //** de l'esmentada Llei 12/2017, de 29 de desembre; en virtut de l'article 167.1 de la mateixa Llei li pot correspondre una sanció del 100% al 250% del valor de les obres. Ja que concorren circumstàncies modificatives de la responsabilitat (article 184.1.f i g de la LUIB), en relació amb l'article 183, s'aplica el **225%**, i resulta una sanció de **1.192.882,72 €**.

VUITÈ.- Òrgan competent per dictar la resolució. L'òrgan competent per 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/2025/3403 de 6 / d'agost / 2025.

Resolució:

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

PREVI.- AIXECAR LA SUSPENSIO de la tramitació de l'expedient, des de la data en què es va produir l'entrada al domicili, autoritzada judicialment, el dia 18 de març de 2025, tal com es va establir en el decret 2024-3125.

PRIMER.- CONTINUAR AMB LA TRAMITACIÓ de l'expedient 3490/2023, d'acord amb l'establert a l'informe jurídic INFJUR053, de data 1 d'agost de 2025, transcrit anteriorment i als antecedents que consten a l'expedient.

SEGON.- DESESTIMAR les al·legacions que va presentar la Sra. María Ángeles Planells Torres, en representació del Sr. Negrón Marí, en data 8 de juliol de 2024, contra la proposta de resolució.

TERCER.- Amb relació al procediment de **RESTABLIMENT DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA I DE LA REALITAT FÍSICA ALTERADA:**

A)** CONSIDERAR IL·LEGALITZABLES** els actes d'edificació / usos del sòl, que ha portat a terme el **Sr. MARCOS NEGRÓN MARÍ, DNI [REDACTED]** en qualitat de propietari / promotor, de les obres detallades en el punt primer dels fonaments de dret i executats a la [REDACTED] TM de Sant Josep de sa Talaia (referència [REDACTED])

B)** ORDENAR** al Sr. **MARCOS NEGRÓN MARÍ, DNI [REDACTED]** en qualitat de propietari / promotor, com a responsable de la comissió d'una infracció urbanística greu,



que porti a terme la restauració de la legalitat urbanística infringida, segons s'estableix a l'informe de l'arquitecte municipal, en el termini màxim de dos mesos des de la notificació d'aquesta resolució, a càrrec de les persones responsables.

C)** MANTENIR LA SUSPENSIÓ / SUSPENDRE** els usos de conformitat amb el que estableix l'article 187 de la LUIB.

D)** ADVERTIR** els interessats que en cas d'incompliment de l'ordre de restauració dona lloc, mentre persisteixi, a la imposició de fins a dotze multes coercitives amb una periodicitat mínima d'un mes i import en cada ocasió del 10% del valor de les obres realitzades i, en tot cas, com a mínim de 600,00 €. En aquest cas les multes coercitives han reiterar-se amb la periodicitat màxima de tres mesos, si es tracta de les tres primeres, i de dos mesos, si són posteriors.

Així mateix, en qualsevol moment, una vegada transcorregut el termini que s'hagi assenyalat per al compliment voluntari de l'orde per part de les persones interessades, es pot portar a terme l'execució subsidiària a càrrec seu, execució que correspon, en tot cas, una vegada transcorregut el termini derivat de la dotzena multa coercitiva.

QUART.- Amb relació al PROCEDIMENT SANCIONADOR:

A)** SANCIONAR** el Sr. **MARCOS NEGRÓN MARÍ**, DNI [REDACTED] en qualitat de propietari / promotor de las obres realitzades a la [REDACTED] TM de Sant Josep de sa Talaia (referència cadastral [REDACTED]), d'aquest terme municipal, com a responsable de la infracció administrativa indicada, amb una multa de 1.192.882,72 euros (225% del valor de la obra executada).

B)** ADVERTIR** que el restabliment de la realitat física alterada en el termini atorgat en la lletra B de l'apartat anterior fa que la sanció es redueixi d'acord amb el que estableix l'article 176 de la LUIB.

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 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 doni una de les circumstàncies següents:

—Que transcorri el termini d'un mes per 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 tal cosa, una vegada sigui executiva la sanció, s'emet la corresponent liquidació a la persona interessada.

VUITÈ.- COMUNICAR a las personas 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.

Documents annexos:

- Annex 3. INFJUR053 - Informe procedencia suspensió - DU - MARCOS NEGRÓN

4 - Expedient 10480/2022. Inici dels tràmits per a la declaració d'extinció dels efectes de la llicència d'obra 146/2007 així com la seua caducitat.

Desfavorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist que en sessió de data 06.06.2007 la Junta de Govern Local va concedir llicència d'obra núm. 146/2007 a favor de l'entitat CONSTRUCCIONES IBICENCAS SALINAS, SL, amb CIF núm. [REDACTED] per a la construcció de quatre habitatges unifamiliars adossats amb pati, a la parcel·la cadastral núm. [REDACTED] situada al carrer de la [REDACTED] parròquia de Sant Jordi de ses Salines, d'aquest terme municipal, amb prescripcions.

Vist que en data 26/02/2020 es dictà el Decret 2020-0691 per la Regidoria d'Urbanisme i Activitats, mitjançant el qual es va transmetre la llicència d'obra 146/2007 a la Sra. Maria Puig Cardona, amb NIF [REDACTED]. Posteriorment, en data 01/02/2022 es dictà Decret 2022-267 d'acceptació de la renúncia feta per la Sra. Maria Puig Cardona, i deixar sense efecte el Decret 2020-0691; el mateix dia es dictà el Decret 2022-0270 de la Regidoria d'Urbanisme i Activitats, mitjançant el qual es transmeté la titularitat de la llicència 146/2007 al Sr. Mariano Ribas Serra, amb NIF [REDACTED].

Vist que en data 15.12.2022 es va emetre informe tècnic amb CSV 9RN32Y9SPHW3GZTXL762RTC4E, les conclusions del qual són:

"Conclusión

*Se emite informe **DESFAVORABLE** en relación con la licencia solicitada, conforme al art. 10.3 de la ordenanza reguladora del procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas del Ayuntamiento de San José al menos porque:*

· Se indica erróneamente en la ficha urbanística del proyecto la calificación urbanística y la clasificación del suelo del proyecto"-----

Vista l'acta d'inspecció del zelador municipal de data 12.12.2023 amb reportatge fotogràfic, amb CSV 3GMZ4C5639S3YZ2N9WAKKPGYF, que es transcriu parcialment a continuació:



“(../..)

Que personat en data 11 de desembre de 2023 a l'emplaçament indicat, s'observa ue a la parcel·la indicada, es va procedir a la realització de excavacions pera la realització de la cimentació d'una construcció, a mes s'observa l'existència de armadures de ferro, les quals es troben molt rovellades, tal i com es pot observar mitjançant les fotografies realitzades.

Es fa constar l'existència d'una construcció al damunt de la parcel·la, la qual sembla ser, esta destinada a magatzem i s'ha procedit a la realització d'un tram de voravia.

“(../..)”-----

Vist l'informe tècnic núm. INFTEC 067E23 emès en data 13.12.2023 amb codi de validació segur 62NX7TPTRTJ26X6EXHYJYSRX, la conclusió del qual es transcriu a continuació:

“CONCLUSIÓ

Previ a l'emissió, si escau, de l'informe tècnic que corrobore les condicions urbanístiques, de seguretat, de salubritat i/o d'estètica del projecte visat 13/01859/23 lliurat amb registre 2023-E-RE-13742 de 23/11/2023, es requereix als SS.JJ. que emetin informe sobre les qüestions de vigència i/o l'inici de la caducitat de la llicència núm. 147/2007 (e7916/2022) en funció de tot l'exposat anteriorment.”-----

Vist que en data 23/10/2024 i NRE 2024-E-RE-12828 el Sr. Ramón J. Baradat Fontanet, amb NIF [REDACTED] que actua en representació de les Sres. MACARENA, CRISTINA I ALICIA PRATS ROMERO, amb NIF [REDACTED] i [REDACTED] respectivament, sol·licita que es certifiqui l'estat de la llicència d'obres núm. 146/2007 i, si és el cas, l'existència d'alguna mena d'expedient de caducitat, acordar l'accés als expedients per a obtenir còpia i comprovar-ne l'estat, i aporta documentació registral justificativa sobre la propietat.

Vist l'informe jurídic emès en data 27.02.2025, que es transcriu a continuació:

“Expedients núms.: 10480/2022 / 12535/2024 (Llicència núm. 146/2007).

Informe Jurídic

Procediment: Sol·licitud de llicència d'obra major en sòl urbà.

Tipus d'Informe: Esborrany ☐ Provisional ☐ Definitiu ☒

INFORME JURÍDIC

A la vista de la sol·licitud presentada per:

<i>Interessat</i>	<i>Mariano Ribas Serra</i>	[REDACTED]
<i>Representant</i>	<i>Ines Vidal Farre</i>	[REDACTED]



Examinada la documentació que li acompanya en relació amb la concessió de llicència urbanística per a l'execució del següent acte:

<i>Tipus Actuació</i>	<i>Obres</i>
<i>Objecte</i>	<i>Llicència per la modificació del projecte atorgat mitjançant la llicència 146 /2007</i>

Que es durà a terme en el següent emplaçament:

<i>Referència Cadastral</i>	
<i>Localització</i>	

D'acord amb el següent projecte tècnic:

<i>Autor</i>	<i>Inés Vidal Ferrer</i>
<i>Col·legi oficial</i>	<i>COAIB</i>
<i>VISAT</i>	<i>13/1859/23</i>
<i>Data</i>	<i>22/11/2023</i>

En compliment de la Provisió d'Alcaldia i del que es disposa en l'article 151.3 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, emet el següent,

INFORME

PRIMER. Antecedents.

*De l'expedient que ha tingut accés qui subscriu, s'observa que en data **6/6/2007** es va atorgar per Junta de Govern Local **llicència municipal d'obres (núm. 146/2007)**, per a la construcció de quatre habitatges unifamiliars adossats a [REDACTED], a Sant Jorde, del TM de Sant Josep de sa Talaia.*

*La llicència va ser atorgada a CONSTRUCCIONES IBIZENCAS SALINAS, SL, i en data 1/02 /2022 es procedí al darrer canvi de titularitat de l'esmentada llicència a favor de **D. Mariano Ribas Serra**, mitjançant Decret 2022/270, al marc de l'**expedient 2990/2021**.*

*A l'**expedient 4271/2022** en relació a petició de certificat de vigència de la llicència otorgada, consta l'informe de la TAG municipal de data 4/8/2022, el qual com a conclusió indica entre altres que «La licencia preveía una fecha de inicio de las obras el 05.10.2007 y finalización 05.10.2009. .../...» i «Al expediente no consta inicio ni resolución expresa de caducidad de la licencia, entendiendo que la misma conserva su efectividad (lo que se señala sin perjuicio de la obligación municipal de iniciar expediente de caducidad)..../...».*



En data **14/09/2022**, amb registre d'entrada 2022-E-RE-9128 es va presentar projecte amb modificacions de la llicència atorgada (núm. 146/20027), a fi de que s'atorgui la corresponent llicència (**Exp. 10480/2022**). En data 15/12/2022 els serveis tècnics municipals emeten informe desfavorable.

Consta registre d'entrada 2023-E-RE-13742 de data 23/11/2023 a l'**Expte. 10480/2022** on s'aporta documentació per a l'esmena de deficiències de l'informe tècnic de 15/12/2022

En data d'11/12/2023 (**Exp. 10480/2022**) el zelador municipal realitzà una inspecció de la parcel·la, l'acta de la qual indica el següent:

"Que personat en data 11 de desembre de 2023 a l'emplaçament indicat, s'observa que a la parcel·la indicada, es va procedir a la realització de excavacions pera la realització de la cimentació d'una construcció, a mes s'observa l'existència de armadures de ferro, les quals es troben molt rovellades, tal i com es pot observar mitjançant les fotografies realitzades. Es fa constar l'existència d'una construcció al damunt de la parcel·la, la qual sembla ser, esta destinada a magatzem i s'ha procedit a la realització d'un tram de voravia."

Vista l'acta (**Exp. 10480/2022**), el tècnic municipal en data 13/12/2023 emet informe que a la lletra diu:

"Vista la darrera instància i documentació addicional presentades amb registre 2023-E-RE-13742 de 23/11/2023 per na Inés Vidal Farré en representació d'en Mariano Ribas Serra, incorporades a l'expedient 10480/2022 de sol·licitud de llicència per a la modificació de l'habitatge núm. 4 del projecte amb llicència núm. 146/2007, en una parcel·la situada a [redacted] S/N, Sant Jordi, en aquest terme municipal (R.C. [redacted]) resulta el següent:

1-. *La darrera documentació incorporada a l'expedient consisteix en les còpies modificades de projecte **bàsic i d'execució** de l'habitatge 4 del projecte de 4 habitatges adossats amb pati a carrer de la mèrlera s/n amb **visat 13/01859/23**, redactat per l'arquitecta Inés Vidal Farré, arquitecta col·legiada núm. 32.516-3 del COAIB, documentació que consta de memòria. Pressupost i plànols. Es pretén adaptar l'habitatge 4 a necessitats del propietari i millorar el rendiment energètic, és a dir, segons projecte serien canvis sense modificacions de paràmetres autoritzats.*

2-. *La llicència núm. 146/2007 va ser atorgada per la Junta de Govern Local en sessió celebrada el 6 de juny del 2007 a Construccions Eivissenques Salinas, S.L., per a la construcció de 4 habitatges unifamiliars amb pati, segons projecte bàsic amb visat 3/02216 /06, de 14/09/06, redactat per l'arquitecta Inés Vidal Farré, col·legiada núm. 32.516-3 de COAIB (expedient gestiona 7916/2022). L'obra no consta com a iniciada a l'expedient.*

3-. *Expedients relacionats 1010/2020 i 2990/2021 de transmissió de llicència. En data 26 /02/2020 s'emeté el Decret 2020-0691 de la regidoria d'urbanisme i d'activitats, pel qual la titular passava a ser na Maria Puig Cardona. Posteriorment, en data 01/02/2020 s'emeté el Decret 2020-0270 de la regidoria d'urbanisme i d'activitats, pel qual el titular passava a ser en Mariano Ribas Serra.*



4-. *Expedients relacionats 4271/2022 i 6362/2022 de sol·licitud de certificat vigència de llicència. A l'expedient 4271/2022 obra l'informe TAG, el qual com a conclusió indica entre altres que «La licencia preveía una fecha de inicio de las obras el 05.10.2007 y finalización 05.10.2009. .../...» i «Al expediente no consta inicio ni resolución expresa de caducidad de la licencia, entendiendo que la misma conserva su efectividad (lo que se señala sin perjuicio de la obligación municipal de iniciar expediente de caducidad)..../...».*

5-. *En data d'11/12/2023 el servei de zeladors realitzà una inspecció de la parcel·la, l'acta de la qual indica el següent:*

«Que personat en data 11 de desembre de 2023 a l'emplaçament indicat, s'observa que a la parcel·la indicada, es va procedir a la realització de excavacions pera la realització de la cimentació d'una construcció, a mes s'observa l'existència de armadures de ferro, les quals es troben molt rovellades, tal i com es pot observar mitjançant les fotografies realitzades.

Es fa constar l'existència d'una construcció al damunt de la parcel·la, la qual sembla ser, esta destinada a magatzem i s'ha procedit a la realització d'un tram de voravia.»

És a dir, de l'acta se'n desprèn que els quatre habitatges projectats no s'han executat a data de la inspecció.

CONCLUSIÓ

Previ a l'emissió, si escau, de l'informe tècnic que corrobore les condicions urbanístiques, de seguretat, de salubritat i/o d'estètica del projecte visat 13/01859/23 lliurat amb registre 2023-E-RE-13742 de 23/11/2023, es requereix als SS.JJ. que emetin informe sobre les qüestions de vigència i/o l'inici de la caducitat de la llicència núm. 147/2007 (e7916/2022) en funció de tot l'exposat anteriorment."

En data 23/10/2024 es presenta sol·licitud per part de Da. MACARENA PRATS ROMERC (representada pel Sr. Ramón Baradat) en el que es demana: "Se certifique el estado de dicha licencia de obras nº 146/2007 y en su caso la exstencia de algún tipo de expediente de caducidad, acordando el acceso a los expedientes para obtener copia y comprobar el estado".

*En data **4/12/2024** es presenta nova sol·licitud per part de Da. MACARENA, Da. CRISTINA i Da. ALICIA PRATS ROMERO (**Expt. 12535/2024**), on acrediten per mor de Nota Registrada ser les propietaries del 70% de la parcel·la cadastral [REDACTED] finca registral 33.151 sobre la que segons certificat del Registre es va atorgar la Llicència núm. 146/2007 (el Sr. Mariano Ribas és titular registral del 30% restant, segons la documentació aportada).*

*En l'**Expt. 12535/2024** consta emés Acta d'inspecció del zelador d'obres data 23/01/2025 on, en idèntics termes que el informe emès al 2023, es diu literalment:*

"Que personat en data 22 de genera l'emplaçament indicat, s'observa que a la parcel·la indicada, es va procedir a la realització de excavacions pera la realització de la cimentació d



una construcció, a més s'observa l'existència de armadures de ferro, les quals es troben molt rovellades, tal i com es pot observar mitjançant les fotografies realitzades.

Es fa constar l'existència d'una construcció al damunt de la parcel·la, la qual sembla ser, esta destinada a magatzem i s'ha procedit a la realització d'un tram de voravia."

SEGON. Termini d'execució de les obres.

Cal indicar, que per poder analitzar el cas que ens ocupa, es necessari acudir a la legislació vigent en el moment d'atorgar la llicència, és a dir, acudir a la regulació de la llicència de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, conforme l'article 4 de la citada Llei i l'article 151 de la LUIB.

Així doncs, conforme la LDU, les llicències tenen una eficàcia temporal, el que vol dir que es disposa d'un termini per iniciar les obres i un termini per acabar-les, conforme l'establert a l'article 8:

"1. Toda licencia, de acuerdo con la normativa urbanística municipal deberá prever un plazo para comenzar las obras proyectadas y otro para acabarlas. Este último no será superior a veinticuatro meses.

2. Transcurrido cualquiera de los dos plazos el Ayuntamiento iniciará el expediente de caducidad de la licencia otorgada.

La licencia advertirá explícitamente de estas circunstancias.

3. La caducidad de la licencia será declarada por el Organismo competente para conceder las licencias, previa audiencia al interesado y determinará el archivo de las actuaciones.

4. Una vez declarada la caducidad de la licencia, las obras no se podrán iniciar ni proseguir, si no se solicita y no se obtiene una nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística aplicable a la nueva solicitud.

5. El interesado, previa la solicitud oportuna, tendrá derecho a la obtención automática de una prórroga de cualquiera de los plazos indicados en el apartado 1 de este artículo, por un período no superior a la mitad del plazo inicial. A estos efectos la normativa aplicable será en todos los casos la vigente en el momento de la concesión de la licencia que se prorroga, sin que le afecte la posible suspensión del otorgamiento de licencias."

En conseqüència, tenint les llicències eficàcia temporal, el compliment dels condicionants a què aquestes poguessin estar subjectes haurà de realitzar-se, en tot cas, en el termini de vigència de les mateixes.

Es evident que les obres de la llicència 146/2007 no s'han finalitzat i que, a dia d'avui, donat el temps transcorregut, més de 14 anys des de la data màxima de la seva finalització, 5/10 /2009, s'ha complert amb excés els terminis prevists tant la LDU, com l'actual LUIB, conforme els preceptes abans esmentats; sense que s'hagués demanat prorroga alguna en el transcurs dels terminis legals.



Es donen, doncs, els requisits adients per a la tramitació de la declaració de caducitat de la llicència en qüestió; malgrat la presentació al 2022 d'un projecte de modificació de la llicència primigènia i que no fou finalment resolt.

TERCER. Declaració de caducitat de llicència.

La declaració de caducitat és una forma anormal de finalització dels procediments administratius originats per la concurrència de dues circumstàncies, el transcurs del temps unit a la inactivitat de l'administrat o de la pròpia administració.

De conformitat amb el que disposa l'apartat 2 i 3 de l'article 8 de la LDU la declaració de caducitat de la llicència i l'extinció dels seus efectes es produirà, en tot cas, prèvia audiència de la persona titular de la llicència.

Per part seva, l'article 82 de la Llei 39/2015 d'1 d'octubre, del Procediment administratiu comú de les administracions públiques, preceptua en els seus apartats 1 i 2 que:

Article 82 Tràmit d'audiència

1. Instruïts els procediments, i immediatament abans de redactar la proposta de resolució, es posaran de manifest als interessats o, si escau, als seus representants, per al que es tindran en compte les limitacions previstes si escau a la Llei 19/2013, de 9 de desembre. L'audiència als interessats serà anterior a la sol·licitud de l'informe de l'òrgan competent per a l'assessorament jurídic o la sol·licitud del Dictamen del Consell d'Estat o òrgan consultiu equivalent de la comunitat autònoma, en el cas que aquests formen part del procediment.

2. Els interessats, en un termini no inferior a deu dies ni superior a quinze, poden al·legar i presentar els documents i les justificacions que considerin pertinents.

L'efecte de la declaració de caducitat és l'extinció del procediment, si bé la caducitat no produirà per si sola la prescripció de les accions del particular o de l'Administració, però els procediments caducats no interrompran el termini de prescripció.

QUART.- *De conformitat amb el que es disposa en l'article 21.1.q) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, la competència per atorgar les llicències correspon a l'Alcalde de la Corporació, que te delegada la mateixa a la Junta de Govern Local, mitjançant Decret 2023-2562 de data 23 de juny de 2023 (BOIB Núm. 139 de data 12 d'octubre de 2023).*

CONCLUSIÓ - PROPOSTA D'ACORD

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 del 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 146/2007, per a la construcció de quatre habitatges unifamiliars adossats a [REDACTED] a Sant Jordi, del TM de Sant Josep de sa Talaia, 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.- S'ha de comunicar al promotor, l'acord corresponent, acord, junt amb els informes tècnics i jurídics emesos, també l'Acte d'Inspecció, relatiu a la concurrència dels supòsits d'extinció i declaració de caducitat de l'esmentada llicència d'obres; donant-li audiència perquè, en el termini de puguí al·legar i presentar els documents i justificacions que estimi pertinents. quinze dies

Tot allò que s'informa sense perjudici de millor criteri fundat en dret. No obstant això, la Junta de Govern Local ha de resoldre el què estimi convenient.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT*

Vista la proposta de resolució PR/2025/973 de 6 / de març / 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 146/2007 així com la seua caducitat, llicència atorgada a favor de l'entitat CONSTRUCCIONES IBICENCAS SALINAS, SL, amb CIF núm [REDACTED], ara transmesa al Sr. MARIANO RIBAS SERRA, amb NIF [REDACTED] per a la construcció de quatre habitatges unifamiliars adossats amb pati, a la parcel·la cadastral núm. [REDACTED], a situar al carrer de la Mèrlera s/n, parròquia de Sant Jordi de ses Salines, d'aquest terme municipal, **i donar tràmit d'audiència prèvia al promotor per termini de 15 dies des de l'endemà de la notificació de l'acord.**

SEGON.- Notificar al titular i promotor de la llicència 146/2007, Sr. MARIANO RIBAS SERRA, amb NIF [REDACTED] el present acord juntament amb els informes tècnics, jurídic i l'acta 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.

TERCER.- Notificar el present acord, juntament amb els informes tècnics, jurídic i l'acta d'inspecció en què es basa, a les persones interessades, i en particular a les Sres. MACARENA, CRISTINA i ALICIA PRATS ROMERO, amb NIF [REDACTED] i [REDACTED] respectivament, representades pel Sr. Ramón J. Baradat Fontanet, amb NIF [REDACTED]



perquè en prenguin coneixement, i donar-los audiència, pel termini de quinze dies, perquè puguin al·legar i presentar els documents i justificacions que estimin pertinents, en defensa dels seus interessos que corresponguin.

Documents annexos:

- Annex 4. INFORME TÉCNICO
- Annex 5. 2023 INSPECCIÓ CARRER MERLERA N° 48
- Annex 6. INFTEC 067E23 e10480_2022 peticio SSJJ vigencia-caducitat
- Annex 7. 2025 02 14 Inf Jur 10480-2022 - caducidad licencia ejecucion obras LDU

5 - Despatx d'altres assumptes.

En aquest punt no es va tractar cap assumpte.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT