



ACTA

Expediente nº	Órgano Colegiado
JGL/2025/3	La Junta de Gobierno Local

DATOS DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN

Tipo Convocatoria:

Ordinaria

Fecha:

23 de enero de 2025

Duración:

Desde las 12:10 hasta las 12:30

Lugar:

Dependencias municipales

Presidida por:

NEUS MATEU ROSELLO

Secretario:

PEDRO BUENO FLORES

ASISTENCIA A LA SESIÓN

Nº de identificación	Nombre y Apellidos	Asiste
	ANTONIO MARI MARI	SÍ
	DAVID MARQUEZ BOZA	SÍ
	EVA MARIA PRATS COSTA	SÍ
	JOSEFA TORRES COSTA	SÍ
	JOSEFA TUR JUAN	NO
	MARCOS SERRA COLOMAR	NO
	MARIA RIBAS BONED	NO
	MIGUEL TUR CONTRERAS	NO
	NEUS MATEU ROSELLO	SÍ
	PEDRO BUENO FLORES	SÍ



Una vez verificada por el Secretario la válida constitución del órgano, el Presidente abre sesión, procediendo a la deliberación sobre los asuntos incluidos en el Orden del Día.

A) PARTE RESOLUTIVA

1. Aprovació de l'acta de la sessió de 12 de desembre de 2024

El Sr. Secretario informa que el acta de la sesión correspondiente al día 12 de desembre de 2024 ya está lista para ser aprobada, la cual se ha repartido conjuntamente con la convocatoria.

Sometido el asunto a votación, **la Junta de Gobierno Local aprueba el acta del día 12 de desembre de 2024**, por unanimidad de los miembros presentes.

2. Expedient 172/2007. Autorització de modificacions en el transcurs de les obres respecte de llicència urbanística per a edificació i urbanització simultània per a edificació unifamiliar aïllada amb piscina en sòl urbà.

Hechos y fundamentos de derecho:

En relación al expediente de licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita de licencia urbanística para edificación y urbanización simultánea para edificación unifamiliar aislada con piscina en [REDACTED]

[REDACTED], con urbanización simultánea, titularidad de la entidad MAXDECO S.L con CIF B09724410, otorgada mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 27 de julio de 2022 al proyecto básico y de ejecución modificado (expediente 172/2007), presentado como ha sido certificado final de obra en el que se presentan modificaciones en el transcurso de las obras, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 29 de noviembre de 2011, la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que otorga al [REDACTED] con DNI núm.***8003**, Licencia de construcción de vivienda unifamiliar aislada con emplazamiento en [REDACTED], según proyecto básico sin visar redactado por el arquitecto Carlos de Rojas, de fecha enero de 2011. (expediente 172 /2007)

Segundo.- En fecha 2 de diciembre de 2012, mediante registro núm. n.º 18.507, el interesado presenta Proyecto de Ejecución de vivienda unifamiliar aislada, redactado por el arquitecto Carlos de Rojas, visado en el Colegio de Arquitectos de las Islas Baleares en fecha de 30 de noviembre de 2015 y número de visado 13/01474/15. Presupuesto de ejecución material: 373.075,23€. (expediente 172/2007)

Tercero.- En fecha 27 de julio de 2022 la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que otorga al señor Juan José Rico Pellín con DNI núm. ***8003** licencia urbanística para edificación y urbanización simultánea para edificación unifamiliar aislada con piscina [REDACTED] según Proyecto básico y ejecución modificado de vivienda unifamiliar aislada con piscina en suelo urbano, con visado n.º 13 /00164/22 de fecha 10/02/2022, realizado por el arquitecto D. Carlos de Rojas Torralba, colegiado n.º



8072 del C.O.A.M., superficie construida 315,69m2. Situación [REDACTED] Presupuesto 590.576,91€, y la documentación complementaria aportada en registro n.º 2022-E-RE-4339 de fecha 13/06/2022, con visado n.º 13/00812/22 de fecha 09/06/2022, y los planos aportados en fecha 28/06/2022 mediante registro n.º 2022-E-RE-4704. (expediente 172/2007)

Cuarto.- Obra en expediente 5040/2024, Decreto núm. 1667 de 21 de mayo de 2024 por la que se toma conocimiento de la transmisión de la referida licencia en favor de la entidad MAXDECO S.L con CIF B09724410.

Quinto.- En fecha 7 de octubre de 2024 mediante registro núm. 2024-E-RE-15183 se solicita certificado Final de Obra municipal del expediente de Licencia urbanística n.º 172/2007, para la vivienda unifamiliar aislada con piscina ubicada [REDACTED] Portmany aportándose al efecto certificado final de obra visado 13/01470/24 de fecha 19/09/2024 y demás documentación adjunta. (expediente 12369 /2024)

Sexto.- En fecha 4 de noviembre de 2024 mediante registro n.º 2024-E-RE-16928 se presenta documentación que se adjunta al expediente 12369/2024.

Séptimo.- En fecha 7 de enero de 2025 se presenta mediante registro núm. 2025-E-RE-216 se aporta documento de modificación en el transcurso de las obras visado 13/00009/25 de fecha 03/01 /2025 y demás documentación anexa. (expediente 12369/2024)

Octavo.- En fecha 9 de enero de 2025 se emite informe favorable a las modificaciones en el transcurso de las obras por los Servicios Técnicos municipales que se adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación [https://santantoni.sedelectronica.es/doc/\[REDACTED\]](https://santantoni.sedelectronica.es/doc/[REDACTED])

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:

1. – La Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB)
2. – La Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.
3. – Los artículos 178.1.b), 179.2.a), y siguientes de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Illes Balears.
4. – El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.
5. – Los artículos 26.1.b) y 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
6. – Decreto 145/1997 de 21 noviembre de 1997, de habitabilidad.
7. – El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

Segundo.- El artículo 156.2 LUIB dispone:





2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, si en el transcurso de la ejecución de las obras se modificara la estructura o la disposición interior o el aspecto exterior, sin alteración de ninguno de los parámetros previstos en el apartado 1 anterior, las obras no se paralizarán durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto o relación de obras por ejecutar. La autorización o la denegación de las modificaciones corresponderá al órgano que otorgó la licencia originaria. En este caso, la normativa de aplicación a las modificaciones será la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria o de presentación de la comunicación previa inicial, siempre que no se haya superado el plazo fijado para la ejecución de las obras”.

Habida cuenta lo dispuesto por los Servicios Técnicos Municipales en informe técnico favorable adjunto, las modificaciones ejecutadas en el transcurso de las obras no varían parámetros urbanísticos máximos autorizados en la licencia original otorgada por Junta de Gobierno Local de fecha 27 de julio de 2022 para edificación y urbanización simultánea para edificación unifamiliar aislada con piscina en [REDACTED] con urbanización simultánea, y, por lo tanto, son compatibles con ésta y del tipo previsto en el artículo referido (art. 156.2 LUIB) y no ha sido necesaria la paralización de las mismas siendo procedente resolver, en su caso, su autorización en este momento.

Tercero.- La competencia para la resolución del presente expediente de autorización de las modificaciones en el transcurso de las obras respecto de licencia urbanística corresponde a la Junta de Gobierno Local, según el Decreto de Alcaldía núm 2222 de 25 de junio de 2023 de delegación de competencias a favor de la Junta de Gobierno por ser el órgano con competencia para el otorgamiento de la licencia originaria de conformidad con lo establecido en el artículo 156.2 LUIB.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable y, habida cuenta que (i) obra en el expediente informe técnico favorable, respecto de las modificaciones en el transcurso de las obras y (ii) que las mismas son conformes y compatibles con la licencia otorgada y (iii) que éstas son conforme a la ordenación urbanística aplicable;

Vista la propuesta de resolución PR/2025/263 de 17 de enero de 2025.

ACUERDO:

Primero.- AUTORIZAR las modificaciones en el transcurso de las obras según documentación y planos junto con Anexo de cumplimiento de condiciones de Habitabilidad en los edificios con visado n.º **13/00009/25 de fecha 03/01/2025**, redactado por el arquitecto director de obra Carlos de Rojas Torralba y suscrito por el director de ejecución material José Luis de Santos Sáez colegiado n.º 8072 del COAM y colegiado n.º 324 del COAATEEEF respectivamente, **por ajustarse a la Normativa urbanística de aplicación y a las determinación del PGOU** de Sant Antoni de Portmany^{*,**}. Superficie construida: 315,69m². Promotor: Maxdeco SL con CIF B09724410, **COMPATIBLES y/o SIN VARIACIÓN** de parámetros urbanísticos máximos autorizados respecto a la licencia otorgada en fecha *27 de julio de 2022 para edificación y urbanización simultánea para edificación unifamiliar aislada con piscina en* [REDACTED]

Segundo.- INFORMAR al interesado que la autorización de las modificaciones en el transcurso de las obras que aquí nos ocupa **es presupuesto previo necesario** para la obtención del certificado final de obra municipal, el cual se deberá tramitar, en su caso una vez resueltas las modificaciones que aquí se autorizan.



Tercero.- INDICAR al interesado que los informes técnicos municipales referidos en el presente escrito son los siguientes:

Descripción	Url de verificación
Informe técnico favorable de fecha 9 de enero de 2025	https://santantoni.sedelectronica.es/doc/7R7FZHKFXP37JJDSELQMN4TGS

Cuarto.- NOTIFICAR la presente resolución al interesado con indicación de los recursos pertinentes.

Documentos anexos:

- Anexo 1. 12369_2024 Informe Tecnico MTO y CFO FAVORABLE

Votación y acuerdo:

Sometido el asunto a votación, **la Junta de Gobierno Local aprueba el acuerdo transcrito** por unanimidad de los miembros presentes.

3.Expedient 6425/2023. Atorgament de llicència urbanística per a instal·lació d'ascensor en habitatge existent en sòl urbà.

Hechos y fundamentos de derecho:

En relación con el expediente que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud formulada por el señor Ignacio Barrios Orrios con DNI núm. ***2293** para la instalación de un ascensor en un edificio existente en Calle Bartomeu Vicent Ramon n.º 30, 07820, Sant Antoni de Portmany, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 4 de noviembre de 2023 mediante registro núm. 2023-E-RE-8845 el señor Ignacio Barrios Orrios con DNI núm. ***2293** solicita licencia urbanística para la instalación de un ascensor en un edificio existente en Calle Bartomeu Vicent Ramon n.º 30, 07820, Sant Antoni de Portmany, mediante presentación de Proyecto Básico y Ejecutivo sin visar firmado por el mismo técnico Ignacio Barrios Orrios colegiado n.º 2084 del COATZ en fecha 04 de noviembre de 2023

Segundo.- En fecha 18 de enero de 2024 mediante registro núm. 2024-S-RE-494 se realiza requerimiento al interesado por los Servicios Técnicos municipales para la subsanación de deficiencias detectadas.

- En fecha 31 de enero de 2024 mediante registro núm. 2024-E-RE-851, el interesado adjunta documentación para la subsanación de deficiencias.

Tercero.- En fecha 13 de febrero de 2024 mediante registro núm. 2024-S-RE-1202 se realiza requerimiento al interesado por los Servicios Técnicos municipales para la subsanación de deficiencias detectadas.

- En fecha 25 de febrero de 2024 mediante registro núm. 2024-E-RE-1722 el interesado adjunta documentación para la subsanación de deficiencias.



Cuarto.- En fecha 8 de marzo de 2024 mediante registro núm. 2024-S-RE-2366 se realiza requerimiento al interesado por los Servicios Técnicos municipales para la subsanación de deficiencias detectadas.

- En fecha 22 de marzo de 2024 mediante registro núm. 2024-E-RE-3199 y en fecha 8 de septiembre de 2024 mediante registro núm. 2024-E-RE-13649 el interesado adjunta documentación para la subsanación de deficiencias

Quinto.- En fecha 30 de septiembre de 2024 mediante registro núm. 2024-S-RE-13219 el interesado adjunta documentación para la subsanación de deficiencias.

- En fecha 8 de noviembre de 2024 mediante registro núm. 2024-E-RE-17257 se aporta por el interesado documentación en respuesta al requerimiento y en fecha 18 de diciembre de 2024 mediante registro núm. 2024-E-RE-19820 se aporta Proyecto Técnico visado con n.º 23-005620-038-04115 en fecha 18/12/2024 por el COAATZ titulado "Proyecto Técnico para la instalación de un ascensor en edificio existente en Calle Bartomeu Vicent Ramon n.º 30" redactado por el técnico representante Ignacio Barrios Orrios colegiado n.º 2084 del COAATZ. PEM: 131.515,64 euros.

Sexto.- En fecha 13 de enero de 2025 los Servicios Técnicos municipales (arquitecto con contrato de servicios externo el señor Pedro Alberto Guillén Pachón) emiten informe favorable, que se adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación <https://santantoni.sedelectronica.es/doc/4S3LYPCATSKFMZE5A7G4H2ZKJ>

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:

- La Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears. (LUIB).

- Plan general de ordenación urbanística de Sant Antoni de Portmany de 1987 (BOCAIB núm. 90, de 21-07-1987 y BOIB núm. 117, de 29-09-2001, PGOU 1987) (PGOU).

- Decreto 145/1997 de 21 de noviembre, por el que se regula las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad y Decreto 20/2007 de 23 de marzo por el que se modifica el Decreto 145 /1997, de 21 de noviembre, por el que se regula las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad.

- Los artículos 178.1.b), 179.2.a), y siguientes de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Illes Balears.

- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

- Los artículos 26.1.b) y 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

- El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

****Segundo.-****El artículo 146.1 LUIB dispone:



“1. Estará sujeta a licencia urbanística municipal previa, siempre que no estén sujetos al régimen previsto en el artículo 148 de la presente ley, la realización de los siguientes actos.

(...)

d) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier intervención en los edificios existentes, siempre que les sea exigible proyecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. En estos casos, las licencias contendrán necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos. Se entenderán por intervenciones en los edificios existentes las definidas como tales en el Código técnico de la edificación”

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.3 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación (LOE), **“3. Se consideran comprendidas en la edificación *sus instalaciones fijas y el equipamiento propio*, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio”.**

El artículo 151 LUIB dispone:

La ordenación del procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales se ajustará a las siguientes reglas:

1. La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretendan realizar, mediante el oportuno documento que, cuando corresponda, será un proyecto técnico. Cuando se trate de un proyecto de edificación, el contenido y las fases se ajustarán a las condiciones establecidas en el Código técnico de la edificación para estos proyectos, que será redactado por personal técnico competente según lo que establezca la normativa estatal vigente.

*2. Junto con la solicitud **se aportarán las autorizaciones o los informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia**. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o la utilización del dominio público, se aportará la autorización o la concesión de la administración titular de este.*

*3. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanísticas vigentes en el momento de otorgarlas, siempre que se resuelvan en plazo. Si se resolvieran fuera de plazo, se otorgarían de acuerdo con la normativa vigente en el momento en que se tuvieron que resolver. En todo caso, **constará en el procedimiento el correspondiente informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido en estas previsiones.***

Obra en el expediente informe técnico municipal favorable en el que se comprueba que las actuaciones se ajustan a la ordenación urbanística y habiéndose seguido todos los trámites legalmente prevenidos, procede el otorgamiento de la licencia que nos ocupa la cual deberá estar condicionada a las previsiones contenidas en el informe técnico municipal adjunto.

Tercero.- La competencia corresponde a la Junta de Gobierno Local, según decreto de Alcaldía núm 2222 de 25 de junio de delegación de competencias a favor de la Junta de Gobierno Local.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable y, (i) puesto que en el expediente obra informe técnico favorable, (ii) que **la licencia pretendida es conforme con la ordenación urbanística vigente;**

Vista la propuesta de resolución PR/2025/268 de 17 de enero de 2025.



ACUERDO:

Primero.- OTORGAR al señor Ignacio Barrios Orrios con DNI núm. ***2293** **licencia urbanística para la instalación de un ascensor en un edificio existente** en Calle Bartomeu Vicent Ramon n.º 30, 07820, Sant Antoni de Portmany, según Proyecto Técnico visado con n.º 23-005620-038-04115 en fecha 18/12/2024 por el COAATZ titulado *“Proyecto Técnico para la instalación de un ascensor en edificio existente en Calle Bartomeu Vicent Ramon n.º 30”* redactado por el mismo técnico representante Ignacio Barrios Orrios colegiado n.º 2084 del COAATZ. Presupuesto de ejecución material: 131.515,64 euros, *la cual* se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

Segundo.- CONSIDERAR que la licencia aquí concedida está supeditada al cumplimiento de las **prescripciones del informe técnico** aquí adjunto.

Tercero.- INFORMAR al interesado que el **plazo máximo para iniciar las obras será de seis (6) meses y el plazo máximo para ejecutarlas será de treinta y seis (36) meses**. Las personas titulares de una licencia urbanística tendrán derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y lo obtendrán, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos.

Podrá obtenerse una segunda y última prórroga del plazo de finalización de las obras, por la mitad del plazo establecido en la primera prórroga, si se solicita de una manera justificada, siempre que el coeficiente de construcción ejecutado sea al menos del 50% y todo esto se refleje en un certificado de la dirección facultativa de la obra .

Cuarto.- AVISAR al interesado que, con carácter previo a la retirada de la licencia, tendrán que aportarse los asumes de la dirección facultativa y el nombramiento de empresa constructora así como acreditar el pago de los tributos correspondientes.

Quinto.- INFORMAR al interesado que el inicio de cualquier obra o uso al amparo de la licencia requerirá, en todo caso, la comunicación al Ayuntamiento con al menos diez (10) días de antelación.

Sexto.- INDICAR al interesado que, una vez finalizadas las obras tendrá que presentarse la correspondiente solicitud de certificado final de obra.

Séptimo.- ADVERTIR a la entidad promotora, que previo a la expedición del certificado final de obras se tendrán que cumplir las condiciones señaladas en los informes que obren en el expediente.

Octavo- APROBAR las siguientes liquidaciones:

Núm. de liquidación	Tipo de ingreso	Importe
202308239 0	TASA licencia urbanística	591,82 euros (pagada)
202500494/0	ICIO licencia urbanística	5.260,63 euros (pendiente)

Noveno.- INDICAR que los informes técnicos municipales referidos en el presente escrito son los siguientes:

Descripción	Url de verificación
-------------	---------------------



Informe técnico favorable municipal 13
de enero de 2025

<https://santantoni.sedelectronica.es/doc>
[REDACTED]

Décimo.- NOTIFICAR al interesado la presente resolución con indicación de los recursos procedentes.

Documentos anexos:

- Anexo 2. Informe técnico FAVORABLE Instalación ascensor Exp. 6425_2023

Votación y acuerdo:

Sometido el asunto a votación, **la Junta de Gobierno Local aprueba el acuerdo transcrito** por unanimidad de los miembros presentes.

4. Expedient 14929/2024. Atorgament de llicència urbanística per a reforma d'habitatge unifamiliar i piscina existents en sòl rústic.

Hechos y fundamentos de derecho:

En relación con el expediente de licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud formulada por el señor Vicente Javier Juan Torres con DNI ***5569**, en representación de la entidad J'ATTENDRAI TON RETOUR S.L., con CIF núm. [REDACTED]4068[REDACTED] de reforma y rehabilitación de vivienda unifamiliar aislada y piscina en suelo rústico, en finca sita en [REDACTED]

[REDACTED] en base a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 2 de diciembre de 2024 y 14 de enero de 2025 mediante registros núm. 2024-E-RE-1876 y 2025-E-RE-547, respectivamente, el señor Vicente Javier Juan Torres con DNI ***5569**, en representación de la entidad J'ATTENDRAI TON RETOUR S.L., con CIF núm. B57406837 solicita licencia urbanística reforma y rehabilitación de vivienda unifamiliar aislada y piscina en suelo rústico, en finca [REDACTED], Sant Antoni de Portmany, mediante la presentación de proyecto básico sin visar de reforma interior de vivienda existente y reforma de piscina también existente redactado por el arquitecto EIRIKUR CASADESÚS BALDURSSON firmado digitalmente en fecha 19 de octubre de 2024.

Segundo. - En fecha 16 de enero de 2025 se emite informe favorable por los Servicios Técnicos municipales (arquitecto con contrato para la prestación de servicios externos, el señor Antonio Ramis Ramos), que se adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación <https://santantoni.sedelectronica.es/doc/> [REDACTED]

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:

- Ley 12/2017, de 29 de diciembre de Urbanismo, de los Islas Baleares (LUIB).



- Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares (LSR)
- Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias.
- Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears.
- Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera (PTIE) aprobado definitivamente por el pleno del Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 21 de marzo de 2005, publicado en el BOIB núm. 50 de 31 /03/2005 y la Modificación número 1 del PTIE, publicada en el BOIB núm. 67 de 18 de mayo de 2019. (PTI).
- Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, aprobado definitivamente en fecha de 2 de junio de 1987, y sus sucesivas modificaciones. (PGOU)
- Los artículos 178.1.b), 179.2.a), y siguientes de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Islas Baleares.
- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local..
- Los artículos 26.1.b) y 100 y siguientes del Real decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

****Segundo.-****El artículo 146.1 LUIB dispone:

"1. Estará sujeta a licencia urbanística municipal previa, siempre que no estén sujetos al régimen previsto en el artículo 148 de la presente ley, la realización de los siguientes actos.

(...)

d) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier intervención en los edificios existentes, siempre que les sea exigible proyecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. En estos casos, las licencias contendrán necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos. Se entenderán por intervenciones en los edificios existentes las definidas como tales en el Código técnico de la edificación"

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.3 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación (LOE), **"3. Se consideran comprendidas en la edificación *sus instalaciones fijas y el equipamiento propio*, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio".**

El artículo 151 LUIB dispone:

La ordenación del procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales se ajustará a las siguientes reglas:

1. La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretendan realizar, mediante el oportuno documento que, cuando



corresponda, será un proyecto técnico. Cuando se trate de un proyecto de edificación, el contenido y las fases se ajustarán a las condiciones establecidas en el Código técnico de la edificación para estos proyectos, que será redactado por personal técnico competente según lo que establezca la normativa estatal vigente.

2. Junto con la solicitud se aportarán las autorizaciones o los informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o la utilización del dominio público, se aportará la autorización o la concesión de la administración titular de este.

*3. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanísticas vigentes en el momento de otorgarlas, siempre que se resuelvan en plazo. Si se resolvieran fuera de plazo, se otorgarían de acuerdo con la normativa vigente en el momento en que se tuvieron que resolver. En todo caso, **constará en el procedimiento el correspondiente informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido en estas previsiones.***

Se ha comprobado que las edificaciones y construcciones objeto de reforma y rehabilitación están legalmente implantadas según obra en expediente municipal núm. 12/2006 y 1291/2021.

Se ha comprobado que ambas edificaciones se ubican en parcela calificada como suelo rústico: SRC-SRG; SRC-F; SRP-ANEI y APT de costas. Las edificaciones no están afectadas por la APT de costas y están situadas sobre sobre suelo calificado como ANEI y APR de incendios. De conformidad con lo dispuesto en la matriz de suelo rústico vigente,(según redacción de la Ley 7 /2024, de 11 de diciembre modificada por el Decreto Ley 5/2024 de 13 de diciembre) se establece que el uso de vivienda unifamiliar aislado está prohibido. De igual forma el PTI el uso de vivienda unifamiliar aislada resulta prohibido de acuerdo la Norma 9 apartado 2.4.3 del PTI por lo que las edificaciones e instalaciones objeto del presente expediente consideran inadecuadas en virtud de lo dispuesto en el artículo 129.1 LUIB que dispone:

“1. Se considerarán construcciones y edificaciones en situación de inadecuadas aquellas que tengan las siguientes características:

- a) Se hayan implantado legalmente de acuerdo con un planeamiento urbanístico derogado o sustituido.*
- b) En el planeamiento urbanístico en vigor no esté previsto que tengan que ser objeto de expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo.*
- c) No se ajusten a las determinaciones del planeamiento vigente.*

El nuevo planeamiento establecerá las normas urbanísticas y las actuaciones autorizables aplicables a los elementos que queden en esta situación. En todo caso, como mínimo, serán autorizables obras de higiene, seguridad, salubridad, reforma y consolidación, rehabilitación, modernización o mejora de las condiciones estéticas y de funcionalidad, así como las necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, accesibilidad, código técnico de la edificación y las de instalaciones de infraestructuras propias de la edificación.

Los usos preexistentes legalmente implantados en un nuevo planeamiento urbanístico se podrán mantener siempre que se adapten a los límites de molestia, nocividad, insalubridad y peligro que establezca para cada zona la nueva reglamentación urbanística y la legislación sectorial de aplicación. El planeamiento podrá prever y regular la autorización de usos permitidos en el planeamiento aplicable cuando se otorgó la licencia de obras en locales existentes y ejecutados.”



De conformidad con lo dispuesto en el artículo 71.1 PGOU resultan autorizables las obras de reforma y rehabilitación sobre la edificación en situación de inadecuación.

Visto que el proyecto presentado cumple con los parámetros urbanísticos según conclusión de los Servicios Técnicos y resulta procedente, en consecuencia, el otorgamiento de la licencia referida debiéndose, según indican los Servicios Técnicos municipales, establecer como condición el deber de cumplimiento de las medidas de integración paisajística previstas en el PTI, normas 18 y 19 de aplicación para las actuaciones previstas especialmente en la piscina.

Tercero.- La competencia para la resolución del presente expediente de licencia urbanística corresponde a la Junta de Gobierno Local, según el Decreto de Alcaldía núm 2222 de 25 de junio de 2023 de delegación de competencias a favor de la Junta de Gobierno.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable y, puesto que (i) obra en el expediente obra informe técnico municipal favorable, (ii) que la licencia pretendida es conforme con la ordenación urbanística vigente,

Vista la propuesta de resolución PR/2025/260 de 16 de enero de 2025.

ACUERDO:

Primero.- OTORGAR a la entidad J'ATTENDRAI TON RETOUR S.L., con CIF núm. B57406837 **licencia urbanística de reforma y rehabilitación de vivienda unifamiliar aislada y piscina** en suelo rústico, en finca [REDACTED]

[REDACTED] según proyecto básico sin visar de reforma interior de vivienda existente y reforma de piscina también existente redactado por el arquitecto EIRIKUR CASADESÚS BALDURSSON firmado digitalmente en fecha 19 de octubre de 2024, que ha sido objeto de informe favorable municipal que se adjunta a la presente resolución, con indicación expresa de que la presente licencia se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

Segundo.- CONSIDERAR que la licencia aquí concedida está supeditada al cumplimiento de las **prescripciones del informe técnico** aquí adjunto **EN ESPECIAL** el deber de cumplir con las medidas de integración paisajística previstas en la norma 18 y 19 del PTI.

Tercero.- INDICAR al interesado **el deber de presentar**, en el plazo de **SEIS MESES**, el correspondiente **PROYECTO DE EJECUCIÓN** debidamente visado y ajustado a las determinaciones del proyecto básico. **INDICÁNDOLE que deberán incluirse y cumplirse las medidas de integración paisajística previstas en la norma 18 y 19 del PTI especialmente respecto de las actuaciones en piscina.** La o presentación de este proyecto con las condiciones impuestas, en el plazo indicado, implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos de la licencia, debiéndose solicitar una nueva licencia.

Cuarto.- INFORMAR los interesados que con carácter previo a la retirada de la licencia deberán satisfacerse los **tributos** correspondientes.

Quinto- APROBAR las siguientes liquidaciones:

Núm. de liquidación	Tipo de ingreso	Importe
202409220	TASA	3.352,05 EUROS (PAGADA)



202500517/0	ICIO	30.995,97 EUROS (PENDIENTE)
-------------	------	-----------------------------

Sexto.- INDICAR que los informes técnicos municipales referidos en el presente escrito son los siguientes:

Descripción	Url de verificación
Informe técnico municipal favorable de 16 de enero de 2025	https://santantoni.sedelectronica.es/doc/9G4TFCGARQZ64NCEPACTQPAGT

Séptimo.- NOTIFICAR la presente resolución a los interesados, con indicación de los recursos pertinentes.

Documentos anexos:

- Anexo 3. Informe 1 J'Attendrai (14929-2024)

Votación y acuerdo:

Sometido el asunto a votación, **la Junta de Gobierno Local aprueba el acuerdo transcrito por unanimidad de los miembros presentes.**

5. Expedient 318/2025. Acceptació de cessió gratuïta de terrenys per a ajustar parcel·la a planejament i complir llicència d'edificació en sòl urbà.

Hechos y fundamentos de derecho:

Dada cuenta del acuerdo adoptado en sesión de Junta de Gobierno Local de fecha 14 de diciembre de 2022 en el que se otorga otorga a la mercantil PETRA DISEÑO Y ARQUITECTURA, S.L., con CIF B16509796 licencia urbanística para edificación y urbanización simultánea, con cesión de 23 m2 para configuración de parcela acorde al planeamiento, todo ello para la construcción de un edificio plurifamiliar de 7 viviendas, aparcamientos y trasteros, en Carrer Pere de Portugal nº 2, T.M. Sant Antoni de Portmany según (i) proyecto titulado “PROYECTO BÁSICO MODIFICADO EDIFICIO DE 7 VIVIENDAS Y APARCAMIENTO” en C/ Pere de Portugal 2; Sant Antoni de Portmany, redactado por el arquitecto Domingo Luis Lucchetta, colegiado COAIB nº 53180 (ii) proyecto de urbanización de viales, redactado por el arquitecto Domingo Luis Lucchetta - COAIB 953180 visado el 30/11/2022 con registro COAIB 13/01726/22. todo ello obrante en expediente 3508/2019.

Visto que, según obra en el Acuerdo de Junta se incluye se incluye la **cesión gratuita en favor de este Ayuntamiento de una superficie de 23 m2** para configuración de viales y ajuste de la parcela a la alineación oficial de Plan General de Ordenación Urbana de este municipio.

Visto que el cumplimiento de la cesión gratuita antes referida y su consiguiente formalización constituye un deber de cumplimiento de las condiciones de la licencia y por tanto requisito para el otorgamiento del certificado final de obra municipal.

Atendida la copia simple de la escritura de segregación y cesión urbanística de viales núm. 2283 otorgada en fecha 16 de septiembre de 2024 ante Javier González Granado, Notario del Ilustre Colegio de Notarios de las Islas Baleares, por el señor José Samir Mitri Moles con DNI núm.



***6043** en nombre y representación de la mercantil PETRA DISEÑO Y ARQUITECTURA, S.L., con CIF B16509796 en la que, se acuerda entre otros, la segregación y cesión gratuita en favor del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany de 23 m² de la finca registral núm. 5.019.inscrita en el Registro Número 4 de los de Ibiza al tomo 2.063, libro 393 de Sant Antoni, folios 145 y 146 con referencia catastral núm. 22760D7CD5127S0001E.

Atendido que la escritura anteriormente indicada tiene como objeto la segregación de la finca registral núm. 5.019 de una superficie de 23 m² para la cesión gratuita en favor de este Ayuntamiento.

Considerando lo dispuesto en el artículo 29.2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, por lo que se refiere al deber de las personas propietarias del suelo urbano de ceder los terrenos destinados a viales.

Visto lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en cuanto a la competencia del Alcalde para la adquisición de bienes inmuebles cuando no se supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, en relación con el Decreto núm. 2223 de 25 de junio de 2023 de delegación de competencias del Alcalde en la Junta de Gobierno Local.

Vista la propuesta de resolución PR/2025/265 de 17 de enero de 2025.

ACUERDO:

Primero. ACEPTAR la cesión de de 23 m² de superficie para destinarlos a viales llevada a cabo por el señor José Samir Mitri Moles con DNI núm. ***6043** en nombre y representación de la mercantil PETRA DISEÑO Y ARQUITECTURA, S.L., con CIF B16509796 escritura de segregación y cesión urbanística de viales núm. 2283 otorgada en fecha 16 de septiembre de 2024 ante Javier González Granado, Notario del Ilustre Colegio de Notarios de las Islas Baleares resultante de la segregación de la finca registral núm. 5.019.inscrita en el Registro Número 4 de los de Ibiza al tomo 2.063, libro 393 de Sant Antoni, folios 145 y 146 con referencia catastral núm. 22760D7CD5127S0001E y en la que se incluye se incluye la cesión gratuita en favor de este Ayuntamiento de una superficie de 23 m² todo ello **en cumplimiento de la licencia otorgada por la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de diciembre de 2022** para edificación y urbanización simultánea, con cesión de 23 m² para configuración de parcela acorde al planeamiento, todo ello para la construcción de un edificio plurifamiliar de 7 viviendas, aparcamientos y trasteros, en Carrer Pere de Portugal nº 2, T.M. Sant Antoni de Portmany obrante en expediente 3508/2019.

Segundo. INCORPORAR la superficie de los terrenos destinados a viales al Inventario de Bienes del Ayuntamiento.

Tercero.- EXPEDIR certificado del secretario de la Corporación del presente acuerdo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Cuarto.- SOLICITAR de los organismos y autoridades competentes la aplicación de las exenciones fiscales y otros beneficios tributarios que correspondan, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Quinto.- FACULTAR al Sr. Alcalde para suscribir y firmar toda clase de documentos relacionados con este asunto.

Sexto.- NOTIFICAR el presente acuerdo a los interesados en el procedimiento administrativo.

Votación y acuerdo:

Sometido el asunto a votación, **la Junta de Gobierno Local aprueba el acuerdo transcrito por unanimidad de los miembros presentes.**

6. Expedient 3098/2023. Inadmissió de recurs de reposició per extemporaneïtat interposat contra acord de resolució de procediment sancionador.

Hechos y fundamentos de derecho:

En relación con el expediente núm. 3098/2023 de procedimiento sancionador por infracciones administrativas en materia de actividades reguladas en la Ley 7/2013 de 26 de noviembre de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares incoado mediante Decreto núm. 1583 de 23 de mayo de 2023 y resuelto mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 9 de mayo de 2024 por el que se declara a (i) la ASOCIACIÓN UGORG con CIF núm. [REDACTED] 9734 [REDACTED]; (ii) al señor [REDACTED] DNI núm. ***5467** como persona que prestaba servicios laborales en el momento de la inspección en establecimiento sito en calle Progreso 34, de esta localidad y (iii) al señor [REDACTED] con NIE núm. ***5145**, como encargado o responsable de la actividad en el citado establecimiento en la fecha de la inspección, todos ellos responsables solidarios de la comisión de infracción muy grave prevista al artículo 104.1 apartado a) de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares por el ejercicio de una actividad de “club de fumadores” sin título habilitante con riesgo para las personas y la salud pública con imposición de sanción consistente en multa económica ascendiente a 60.000 euros y visto el recurso de reposición interpuesto por los interesados contra la resolución sancionadora, entendiéndose esto como el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 9 de mayo de 2024, en base a los siguientes,

****ANTECEDENTES****

Primero.- En fecha 9 de mayo de 2024 mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local se acordó declarar a (i) la ASOCIACIÓN UGORG con CIF núm. [REDACTED]9734[REDACTED] como promotor respecto a la actividad en establecimiento en local ubicado en la calle Progreso 34, de esta localidad; (ii) el señor [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED]

***5467** como persona que prestaba servicios laborales en el momento de la inspección y (iii) el señor [REDACTED] con NIE núm. ***5145**, como encargado o responsable de la actividad en el citado establecimiento en la fecha de la inspección, responsables solidarios de la comisión de infracción muy grave prevista al artículo 104.1 apartado a) de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares por el ejercicio de una actividad de “club de fumadores” sin título habilitante con riesgo para las personas y la salud pública imponiéndose una sanción consistente en multa ascendente a 60.000 euros.

Segundo.- El referido acuerdo es debidamente notificado a la ASOCIACIÓN UGORG mediante sede electrónica en fecha 10 de mayo de 2024, al [REDACTED] mediante correo postal en fecha 30 de mayo de 2024 resultando infructuosa, en consecuencia se procede a su publicación en



el Tablón Edictal Único resultando rechazada en fecha 12 de julio de 2024 por no atender a ésta en el plazo legalmente previsto, y el señor [REDACTED] de igual manera, se notifica mediante correo postal en fecha 4 de junio de 2024 resultando infructuosa, en consecuencia se procede a su publicación en el Tablón Edictal Único resultando rechazada en fecha 12 de julio de 2024 por no atender a ésta en el plazo legalmente previsto.

Tercero.- La resolución referida no fue recurrida adquiriendo firmeza.

Cuarto.- Que una vez adquirido firmeza y plena ejecutividad el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 9 de mayo de 2024 se procede, conforme lo establecido en el apartado cuarto de la resolución del referido acuerdo, a generar liquidación por la cantidad correspondiente a la multa impuesta en la referida resolución ascendiente a sesenta mil euros.

Quinto.- En fecha 27 de diciembre de 2024, el señor [REDACTED] con DNI núm. ***5467** y el señor [REDACTED] con NIE núm. ***5145**, así como la ASOCIACIÓN UGORG con CIF núm. [REDACTED] 9734 [REDACTED], presentan mediante registro núm. 2024-E-RC-10160 escrito de alegaciones, invocando ser recurso de reposición contra la resolución sancionadora, por tanto contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 9 de mayo de 2024.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- El presente recurso se interpone según los recurrentes contra la resolución sancionadora recaída en el procedimiento, esto es, el Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 9 de mayo de 2024.

El artículo 116 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas (Ley 39/2015), dispone que será causa de inadmisión, entre otras, el haber transcurrido el plazo para la interposición del recurso.

Por su parte, el artículo 124.1 de la misma Ley señala que el plazo para la interposición del recurso potestativo de reposición es de un mes, si el acto es expreso transcurrido dicho plazo, únicamente podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

Por su parte el artículo 30.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, relativo al cómputo de plazos, dispone que *“Si el plazo se fija en meses o años, éstos se computarán a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate, o desde el siguiente a aquel en que se produzca la estimación o desestimación por silencio administrativo. El plazo concluirá el mismo día en que se produjo la notificación, publicación o silencio administrativo en el mes o el año de vencimiento. Si en el mes de vencimiento no hubiera día equivalente a aquel en que comienza el cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes.”*

Pues bien, de conformidad con lo establecido en el artículo 124.1 en relación con el artículo 30.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, la resolución recurrida, esto es, el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 9 de mayo de 2024, fue debidamente notificado a la ASOCIACIÓN UGORG mediante sede electrónica en fecha 10 de mayo de 2024, al señor José María Muñoz Mortilla mediante correo postal, con fecha de emisión 10 de mayo de 2024, realizando un primer intento en fecha 27 de mayo de 2024, no haciéndose cargo nadie, por lo que en fecha 30 de mayo de 2024 se realiza un segundo intento, obteniendo igual resultado, en consecuencia se procede a su publicación en el Tablón Edictal único del BOE en fecha 20 de junio de 2024, resultando rechazada en fecha 12 de julio de 2024 por no acceder a esta en el plazo legalmente establecido. Por otra parte, se procede a realizar un primer intento al señor [REDACTED] mediante correo postal en fecha 4 de junio de



2024, siendo desconocido, en consecuencia se procede a su publicación en el Tablón Edictal único del BOE en fecha 20 de junio de 2024, resultando rechazada en fecha 12 de julio de 2024 por no acceder a esta en el plazo legalmente establecido .

Por todo ello, el plazo para el cómputo a los efectos de la interposición del recurso de reposición resultó ser para el señor [REDACTED] el 12 de julio de 2024, para el señor [REDACTED], el 12 de julio de 2024, y para la ASOCIACIÓN UGORG 10 de mayo de 2024.

En el caso que nos ocupa, el recurso se interpone en fecha 27 de diciembre de 2024, contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 9 de mayo de 2024, el cual ya era totalmente firme, es decir, el recurso se considera completamente extemporáneo motivo por el cual debe inadmitirse.

Por todo ello, el recurso debe ser **INADMITIDO**

Segundo.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21.1 letra s), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, la competencia administrativa para resolver, es la Junta de Gobierno Local, mediante Decreto de Alcaldía núm. 2222 de 25 de junio de 2023.

Vista la NOTA DE CONFORMIDAD, que emite el Secretario de esta Corporación a efectos de lo dispuesto en el artículo 3.3d) 4º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

Vista la propuesta de resolución PR/2025/264 de 17 de enero de 2025.

ACUERDO:

Primero.- INADMITIR el recurso potestativo de reposición presentado por; la ASOCIACIÓN UGORG con CIF núm. [REDACTED]9734[REDACTED], el señor [REDACTED] con DNI núm. ***5467** y el señor [REDACTED] con NIE núm. ***5145** contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 9 de mayo de 2024 por el que se resuelve el procedimiento sancionador por el ejercicio de una actividad de “club de fumadores” sin título habilitante con riesgo para las personas y la salud pública y por la que se acuerda declarar (i) la ASOCIACIÓN UGORG con CIF núm. [REDACTED]9734[REDACTED] como promotor respecto a la actividad en establecimiento en local ubicado en la calle Progreso 34, de esta localidad; (ii) el señor [REDACTED] con DNI núm. ***5467** como persona que prestaba servicios laborales en el momento de la inspección y (iii) el señor [REDACTED] con NIE núm. ***5145**, como encargado o responsable de la actividad en el citado establecimiento en la fecha de la inspección, responsables solidarios de la comisión de infracción muy grave prevista al artículo 104.1 apartado a) de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares por el ejercicio de una actividad de “club de fumadores” sin título habilitante con riesgo para las personas y la salud pública, todo ello con motivo en que **el recurso interpuesto lo ha sido de forma extemporánea, esto es, fuera del plazo legalmente establecido**, según motivación contenida en el fundamento jurídico primero del presente escrito.

Segundo.- RECORDAR a los interesados la plena firmeza y ejecutividad del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 9 de mayo de 2024 de resolución del procedimiento sancionador en materia de actividades.

Tercero.- NOTIFICAR de la resolución que sobre este asunto se dicte al interesado, a los efectos oportunos.



Votación y acuerdo:

Sometido el asunto a votación, la **Junta de Gobierno Local aprueba el acuerdo transcrito** por unanimidad de los miembros presentes.

7. Expedient 163/2024. Desestimació del recurs de reposició interposat contra l'Acord de Junta de Govern de restabliment de la legalitat urbanística i de la realitat física alterades.

Hechos y fundamentos de derecho:

Examinado el expediente de referencia núm. 163/2024 de procedimiento de restauración de la legalidad urbanística de obras en curso de ejecución sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones incoado a la entidad KRIOS BEHEER BV con CIF núm. [REDACTED]3013[REDACTED] mediante Decreto núm. 0821 de 19 de marzo de 2024 por ejecutar, realizar o desarrollar actos de construcción o de edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo sin título habilitante contrarios a la ordenación urbanística en parcela sita en DS SECTOR 1.1 SANT ANTONI 122 Polígono 2 Parcela 1231, Sant Antoni de Portmany, constitutivos de forma presunta de una infracción urbanística, tramitado como ha sido el procedimiento en todas sus instancias, resuelto como ha sido el referido procedimiento mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 10 de Octubre de 2024, visto el recurso interpuesto por la interesada contra la referida resolución, en base a los siguientes;

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 10 de Octubre de 2024 la Junta de Gobierno Local dicta Acuerdo por el que resuelve el presente procedimiento de protección de la legalidad con los siguientes pronunciamientos (se transcribe tenor literal de la parte dispositiva):

*“//Primero.- **DESESTIMAR** en su totalidad las alegaciones formuladas por la entidad KRIOS BEHEER BV con CIF núm. N3030136J contra el Decreto número 0821 de fecha 19 de marzo de 2024 de incoación del presente procedimiento de protección de la legalidad respecto de la parcela de su propiedad sita en DS SECTOR 1.1 SANT ANTONI 122 Polígono 2 Parcela 1231, Sant Antoni de Portmany y todo ello en base a los motivos expuestos en el fundamento jurídico segundo de este escrito.*

***Segundo.- ORDENAR** a la entidad KRIOS BEHEER BV con CIF núm. [REDACTED]3013[REDACTED] R en su calidad de propietaria de la parcela sita en DS SECTOR 1.1 SANT ANTONI 122 Polígono 2 Parcela 1231, Sant Antoni de Portmany a la **REPOSICIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA** mediante la **REPOSICIÓN, DEMOLICIÓN y SUSPENSIÓN DEFINITIVA DE LOS USOS** en los términos siguientes:*

- *Restitución física del inmueble principal a la legalidad en los términos autorizados por este Consistorio en licencia en 6 de julio de 1972 -expediente municipal P63-72.*
- *Demolición del cerramiento de la parcela consistente en muro de bloque con una superficie lineal de 80m.*
- *Reposición del entorno vegetal de la parcela a su estado originario y reposición de la orografía de la parcela a su estado original.*



Tercero.- INDICAR a la interesada que, para proceder a la ejecución de la orden de demolición y, de conformidad con lo regulado en el artículo 193 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, deberá presentarse ante este Ayuntamiento el correspondiente **PROYECTO DE RESTABLECIMIENTO** en el plazo de **UN MES**, contados a partir de la recepción de la notificación de la presente resolución.

Cuarto.- COMUNICAR a la interesada que, el **PLAZO DE EJECUCIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DE RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA** es de **DOS MESES** desde que sea resuelto por este Ayuntamiento la conformidad del proyecto de reposición de la realidad física presentado con la orden de demolición aquí dictada.

Quinto.- INFORMAR a la interesada que, a todos los efectos legales oportunos, la valoración de las obras se fija en la cantidad de **318.187,89 euros**.

Sexto.- ADVERTIR a la interesada que, el incumplimiento, una vez que sea firme, de la orden de restablecimiento de la realidad física a su estado anterior dará lugar, mientras dure, a la imposición de hasta doce **MULTAS COERCITIVAS** con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del 10 por ciento del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros. En estos casos, las multas coercitivas deben reiterarse con la periodicidad máxima de tres meses, si se trata de las tres primeras; y de dos meses, si son posteriores.

Asimismo, en cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que se haya señalado para el cumplimiento voluntario de la orden por parte de la persona interesada, se podrá llevar a cabo la **EJECUCIÓN SUBSIDIARIA** a costa de esta, ejecución que procede en todo caso una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.

Séptimo.- INFORMAR a la interesada que todo lo anterior debe entenderse sin perjuicio de la tramitación del correspondiente **EXPEDIENTE SANCIONADOR**.

A estos efectos, téngase en consideración que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 176 apartado 2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, el restablecimiento de la realidad física alterada en el plazo otorgado al efecto hace que la **SANCIÓN** que pueda proceder y se dicte en el procedimiento sancionador que en su día se tramite **pueda reducirse**.

Octavo.- REPERCUTIR a los infractores los gastos de la administración para las inscripciones obligatorias en registros públicos derivadas de la infracción urbanística.

Noveno.- NOTIFICAR el acuerdo que sobre este asunto se dicte a los interesados, con indicación de los recursos pertinentes.//”

Segundo.- Que la referida resolución fue puesta a disposición en fecha 10 de octubre de 2024 mediante sede electrónica accediendo a ésta en la el mismo día y a la propia interesada se le pone a disposición en la misma fecha 10 de octubre de 2024, resultando rechazada en fecha 22 de octubre de 2024 por falta de acceso a la misma en el plazo legalmente previsto.

Tercero.- En fecha 11 de noviembre de 2024 mediante registro núm. 2024-E-RE-17413, la señora Nicoleta Cristina Sava en nombre y representación de la entidad Krios Beheer BV interpone recurso de reposición contra la resolución recurrida.



Cuarto.- En fecha 13 de noviembre de 2024 mediante registro de entrada núm. 2024-E-RE-17551 se aporta poder notarial de representación para la interposición del recurso de reposición de fecha 11 de noviembre de 2024.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I- Fundamentos Jurídico-formales

Primero.- El recurso se interpone en tiempo y forma, de conformidad con lo establecido en el artículo 124.1 en relación con el artículo 30.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. La notificación de la resolución recurrida, esto es, el Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 10 de Octubre de 2024 se realizó en fecha 22 de octubre de 2024 y el recurso que aquí nos ocupa fue interpuesto en fecha 11 de noviembre de 2024 todo ello dentro del plazo legalmente prevenido.

Segundo.- La recurrente está legitimada para la interposición del presente recurso por ser parte interesada en el procedimiento que nos ocupa y todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 112 y 124, en relación con el artículo 3 de la ley 39/2015, de 1 de octubre.

Tercero.- El órgano competente para la resolución del presente recurso es la Junta de Gobierno Local en virtud de las competencias delegadas mediante Decreto número 2222 de 25 de junio de 2023 todo ello en relación con el artículo 123.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

II- Fundamentos Jurídico-materiales

Primero.- En cuanto a las alegaciones formuladas por la interesada

La recurrente fundamenta su recurso en los siguientes motivos

a) Prescripción de los actos ejecutados sin título habilitante en la edificación y indebida orden de demolición por operatividad de la prescripción con fundamento en:

- Existencia de licencia para la edificación originaria, prescripción de las alteraciones ejecutadas con posterioridad. Aduce como elemento para confirmar la prescripción la legitimidad de la escritura notarial de ampliación de obra nueva y según alegaciones a la propuesta del órgano instructor se invoca inexistencia de infracción continuada y caducidad de la acción de restablecimiento en lo que a la edificación principal se refiere.

- Los actos y obras ejecutadas en la edificación no enervan la prescripción ganada por ser actuaciones anexas, complementarias y exteriores, invocando no haberse alterado la edificación según la adquirió por compraventa.

- Existencia de licencia para la edificación originaria, prescripción de las alteraciones ejecutadas con posterioridad. Aduce como elemento para confirmar la prescripción la legitimidad de la escritura notarial de ampliación de obra nueva y según alegaciones a la propuesta del órgano instructor se invoca inexistencia de infracción continuada y caducidad de la acción de restablecimiento en lo que a la edificación principal se refiere.

b) Inadecuada valoración de las obras.



c) Que el muro de piedra seca, objeto de la orden de demolición/reposición, no encuentra acomodo estético en comparación con la zona (Hecho no controvertido)

d) Correcta reposición del entorno vegetal y orografía de la parcela a su estado originario.

La totalidad de motivos de oposición invocados merecen ser desestimados tal y como se vendrá a exponer seguidamente;

a) En lo que respecta a la prescripción y/o caducidad de la acción de restablecimiento.

Se reitera la desestimación de la prescripción invocada tal y como indicado en la resolución recurrida. Se reitera que nos encontramos ante una edificación originalmente ejecutada con licencia de fecha 6 de julio de 1972 (expediente P63-72), que no ha dejado de evolucionar en el tiempo. Véase la exposición temporal que se realiza en la resolución recurrida respecto de los diferentes hitos modificativos que sufre la edificación, todos ellos sin licencia urbanística. Se transcribe el tenor literal de la resolución recurrida que con acierto reproduce el devenir de esta edificación a lo largo del tiempo:

“- Obra en expediente municipal que en fecha 6 de julio de 1972 (expediente P63-72) se procede a otorgar licencia al señor [REDACTED] para la construcción de vivienda unifamiliar en en parcela sita en [REDACTED] Revisando el expediente municipal se comprueba que el proyecto describe la edificación de la siguiente forma:

*Edificación en planta baja, en edificio aislado. Se proyecta la edificación en planta de galibo rectangular de 17,25 m. de frente por 11,25 m. de fondo, con una Sala de estar de 29,71 m², Entrada 5,15 m², Comedor 12,20 m², Cocina 7,91 m², Despensa 7,50m2, w.c 2 m², pasillo 3,15 m², baño.5,84 m², dormi torio 18,10m2, Dormitorio II 17,75m2. Un total de **109,31 m² de superficie útil y 132,88 m² de superficie total construida.** Véase imagen 1ª a 4ª del anexo I al presente escrito donde se puede comprobar el plano original de la vivienda autorizada. La interesada sin embargo ha manifestado en su escrito de alegaciones lo siguiente “Casa planta y baja, con superficie de 137,17m2 y 75, 94m2, respectivamente- fueron construidas al amparo de la licencia municipal” lo cual no es cierto puesto que la licencia que aquí nos ocupa sólo amparaba la edificación de 132,88 m² con la planimetría que se aprecia en las imágenes, no lo que se pretende invocar por la interesada.*

*- Según el certificado histórico de la finca aportado por la interesada, en fecha 6 de mayo de 1977 se procede mediante declaración de obra nueva a inscribir en el registro de la propiedad las edificaciones ejecutadas, que **ya no son coincidentes con la licencia otorgada**, así se describen las edificaciones de la siguiente forma “ (...) sobre esta parcela se ha construido **un casa** con planta baja, ocupa una superficie de 137, 17 m² metros y **la segunda** tiene una cabida de 75, 94 m² consta de varias habitaciones, dependencias y servicios propios de la misma”. Más adelante en la inscripción 2ª el registrador aclara que la vivienda consta de dos plantas. En definitiva no se corresponde lo ejecutado o lo inscrito en el registro de la propiedad con lo que se autorizó. Véase que en origen sería una edificación de una planta y lo que se inscribe es de dos plantas y ya la superficie total que se incrive es de 213,11 m² (suma de 137,17m2 más 75,94m2) . Ya podemos concluir que **desde 1977 fecha de declaración de obra nueva, la edificación se encontraba en situación de fuera de ordenación por haberse ejecutado sin adecuarse a la licencia otorgada ni en disposición física ni en parámetros habiéndose casi duplicado los parámetros máximos autorizados en licencia.***



- Según obra en el certificado histórico registral, **en fecha 27 de mayo de 2016**, el señor [REDACTED] inscribe una declaración de obra nueva antigua de ampliación de la edificación que da lugar a una **edificación resultante 328,66 m²** mediante escritura notarial de declaración de obra nueva antigua de 7 de abril de 2016, a la que se adjunta un certificado de arquitecto de 16 de marzo de 2016 en el que certifica que **la antigüedad de la edificación es anterior a 2002**. En esta declaración de obra nueva antigua se describen existencia de piscina, tres porches, terrazas, dos garajes. Y según las alegaciones de la interesada. Revisada la imagen 5ª y la imagen 6ª del IDEIB se podría entender que sí existen pequeñas discrepancias constructivas entre el año 2012 y el año 2015^a, lo que comprometería de algún modo las afirmaciones vertidas en la escritura de declaración de obra nueva antigua antes indicada, que si bien no es determinante para el argumento municipal, sí procede ponerlo de manifiesto de soslayo. En definitiva, ni siquiera la declaración de obra nueva se adecuaba a la realidad de lo ejecutado hasta dicho momento.

- Según obra en el certificado histórico registral en fecha 17 de octubre de 2016, escasos meses después de la declaración de obra nueva antigua, se inscribe la venta de la parcela a nombre de [REDACTED] resultante de la escritura otorgada en fecha 23 de junio de 2016.

- Así, siendo propietaria la [REDACTED], según se comprueba en el visor del IDEIB en la imagen del año 2018 se aprecia con claridad cómo **se ha realizado o bien se encuentra en curso (véase la existencia de materiales en la zona) en la edificación una reforma y/o rehabilitación de la misma así como del entorno** de la misma y del resto de la parcela. Se aprecia renovación de cubiertas, cubrición de porches ampliación del solado de la piscina, de ejecución de bancales, deforestación parcial de la parcela, Véase imagen 7ª del anexo. Nuevamente nos encontramos ante otra alteración de la edificación y la parcela. Resulta vital remarcar que tras estas actuaciones claramente apreciadas en la imagen del IDEIB no consta que se rectificara ni adecuada la descripción registral de la edificación.

- Llegados al 8 de febrero de 2019 se inscribe a favor de la interesada la escritura de compraventa de la parcela, que se inscribe en fecha 7 de marzo de 2019. Merece reiterar que, en el momento de adquisición de la finca por la interesada, la descripción registral de la misma según se desprende de la nota del registro, era la correspondiente a la declaración de obra nueva inscrita con motivo de la escritura de 23 de junio de 2016, pero sin embargo, tal y como se ha indicado en el punto anterior, con posterioridad a tal declaración la edificación sufre otra alteración constructiva que no es actualizada en el registro de la propiedad. Este hecho implica que, cuando la interesada adquiere la edificación, la realidad física de la misma no concuerda con la realidad registral de tal momento, por lo que la interesada, ya en ese momento era conocedora de las discrepancias y/o evolución constructiva del bien adquirido no pudiendo, como pretende, invocar ser una adquirente de buena fe cuando dicha buena fe queda automáticamente enervada por el extremo aquí indicado. Si efectivamente la interesada pudo comprobar que lo adquirido no se correspondía con la realidad física, ya en ese momento tuvo conocimiento de "irregularidades" que ahora pretende ignorar. No es ánimo de este Consistorio entrar a valorar aspectos civiles del concepto de adquirente de buena o mala fe de la interesada en la compraventa de la edificación, lo cual no es objeto de este procedimiento, pero sí, poner de manifiesto que las afirmaciones vertidas en el escrito de alegaciones sobre este particular dejan de manifiesto que no cabe aceptar lo invocado por la interesada a este respecto y deducen el conocimiento de ésta de que lo adquirido no se tenía acomodo en una situación urbanística de legalidad sino todo lo contrario.

- En fecha 28 de marzo de 2022 se inscribe una rectificación de cabida y linderos cuyo expediente se inició en fecha 4 de enero de 2022 al que se acompañaba un levantamiento topográfico ejecutado en



fecha 21 de octubre de 2021. Resulta de gran importancia resaltar que examinada la fotografía del IDEIB de 2021, se aprecia una nueva evolución en la edificación desde la imagen de 2018, véase imagen 8º del anexo. Merece comprobar la imagen para apreciar la evolución. Con ello queda acreditado que la interesada falta a la verdad cuando en su escrito indica “que la mercantil KRIOS BEHEER, BV adquirió el inmueble todas las obras que conforman la vivienda unifamiliar y sus dependencias se encontraban ya construidas, debidamente declaradas e inscritas en el Registro de la Propiedad. No existen elementos ni reformas nuevas dentro de la vivienda -que constituyan aumento de volumen- que no hayan sido debidamente inscritas en el registro de la propiedad con título habilitante -licencia de obras P63-72 - y por antigüedad, por haber transcurrido mas de 8 años desde antes del 2002, con el certificado del arquitecto Don Manuel Martínez Marín de fecha 17 de marzo de 2016- debidamente declaradas e inscritas en el Registro de la Propiedad. Efectivamente en el año 2021 sí se constata No obstante, las modificaciones y reformas en la edificación no terminan en 2021 sino que es por virtud de unas nuevas obras de reforma, en la edificación constatadas en curso en fecha 10 de enero de 2024 por lo que se inicia el presente procedimiento que aquí nos ocupa, y de las imágenes obtenidas en el acto de inspección y obrantes en el expediente en anejo fotográfico a la resolución de inicio, no dejan lugar a dudas que se están ejecutando sobre la vivienda actuaciones de reforma, cerramientos de nueva construcción y otras actuaciones sobre la edificación tal y como se indica en el informe técnico municipal adjunto a la resolución de inicio.”

El hecho indubitado es que, tal y como se indica en la propuesta de resolución, estamos lejos de entender que las edificaciones no hayan cambiado en el tiempo cuando no han hecho más que evolucionar siempre sin título habilitante alguno.

La recurrente invoca que las modificaciones constatadas en curso en en fecha 10 de enero de 2024 son de menor entidad lo cual no enerva que haya operado la presunta prescripción sobre la edificación, lo cual no puede más que rechazarse. Se acompaña a la presente resolución un anejo fotográfico con una selección de imágenes que ya obraban en el anejo fotográfico obrante en la resolución de inicio que merecen ser traídas a colación al momento presente para dejar más que acreditado que, lo que se invoca por la recurrente como “poca entidad” no es más que una alteración, una más, de la edificación, véase modificación de accesos, piscina, nuevos cerramientos etc...las imágenes no dejan lugar a dudas que estamos lejos de obras de escasa entidad susceptibles de no afectar a la edificación ilegal “presuntamene prescrita”.

Como decíamos, del análisis detallado de las imágenes que obran en el expediente se desprende de manera inequívoca que a lo largo del tiempo se han llevado a cabo diversas intervenciones y modificaciones estructurales en la edificación principal. Dichas obras han generado un cambio significativo en sus características originales, alterando su configuración inicial de forma sustancial y verificable, por lo que resulta de total inaplicación la jurisprudencia invocada por la recurrente en cuanto a la prescripción ganada puesto que la alteración de la edificación es una realidad, una alteración que evoluciona con el tiempo dando lugar a una edificación que desde que se ejecutó hasta hoy en día no tiene ni guarda relación alguna de similitud, es una edificación podría decirse que totalmente diferente.

Así las cosas, tal y como obra en la resolución de inicio, nos encontramos ante una edificación fuera de ordenación en constante evolución, en el que han participado activamente todos los propietarios de la edificación escalonadamente cuando, una y otra vez, alteran la edificación modificándola hasta la actualidad.



No cabe aceptar la premisa de la interesada de prescripción y/o caducidad de la acción de restablecimiento por el hecho de que ésta sólo haya sido “responsable” o “ejecutora” actos sobre la edificación pero no ser la ejecutora de la totalidad de actuaciones que la edificación ha ido sufriendo. Nos encontramos en un procedimiento de restablecimiento de la legalidad que tiene como finalidad la efectiva reposición de una realidad física alterada y/o legalidad infringida y no una finalidad sancionadora y, por ende, siendo la titular de la finca en la actualidad, resulta sujeto obligado a reponer dicha realidad física alterada y que no fuera la titular de la edificación en tiempos anteriores no supone “per se” que opere la prescripción a su favor, cosa tal no ha sido acreditada en el procedimiento. El presente procedimiento no tiene naturaleza sancionadora y por tanto no tiene como objeto determinar la responsabilidad material de los actos sino la reposición de la legalidad y/o realidad infringida a lo que el titular dominical de la parcela está obligado con motivo en que no se puede entender acreditada la prescripción invocada.

Así el artículo 189 LUIB dispone tal obligación en sus apartados 1 y 2 cuando afirma:

“1. Las personas responsables de los actos o de los usos ilegales estarán siempre obligadas a reponer la realidad física alterada, o a instar a su legalización dentro del plazo de dos meses desde el requerimiento hecho por la administración.

*2. Las obligaciones de reponer y de legalizar se transmitirán a las terceras personas adquirientes o sucesoras de las personas responsables, **que quedarán subrogadas en la misma posición que estas**, sin perjuicio de las acciones civiles que, en su caso, puedan ejercer entre ellas.”*

La interesada es sin género de dudas, la responsable de dar cumplimiento a la reposición de la realidad física alterada con motivo de la titularidad dominical que ostenta y por la responsabilidad en los actos en curso ejecutados en la edificación fuera de ordenación que, nuevamente por una vez más, es alterada mediante obras de reforma/rehabilitación y/o ampliación.

- La interesada reitera la prescripción, sin embargo, se hace necesario fijar dos premisas jurídicas: la primera, que la prescripción, según ha reiterado la jurisprudencia, debe ser interpretada restrictivamente (Sentencia del Tribunal Supremo 14 de marzo de 2007), al no estar basada en principios de estricta justicia, sino de seguridad jurídica y de presunción de abandono del ejercicio del derecho (Sentencia del de 6 de mayo de 2009); y la segunda, que el *dies a quo* (día inicial) para el ejercicio de la acción es aquel en que puede ejercitarse, según el principio *actio nondum nata non praescribitur* (la acción que todavía no ha nacido no puede prescribir; Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de febrero de 2004). A ello hay que sumar, desde el punto de vista de la norma sectorial, que en el ámbito urbanístico el plazo de prescripción de una infracción continuada no prescribe hasta la finalización de la actividad, a lo que se refiere la jurisprudencia (por todas, Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de julio de 2006).

Se ha de concluir que nos encontramos ante una infracción que se ha dilatado en el tiempo y que por ende ha de entenderse que continua o bien ha continuado hasta la fecha presente. No se trata de un mismo hecho y/o obra sino de concatenación de actos contrarios a la ordenación que se perpetúan y/o siguen en el tiempo desvirtuando una y otra vez la edificación original.

Así las cosas, ante una edificación en estado de fuera de ordenación sobre la que se comete otra infracción para nuevamente alterar la configuración de la misma, a la entrada en vigor de la Ley 12 /2017, de 29 de diciembre, dicha infracción debe quedar sometida a la regulación de la norma



urbanística vigente en el momento de su comisión, esto es, es en la actualidad la Ley 12/2017. Por ello ni es de aplicación la Ley de Disciplina Urbanística 10/1990 ni la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo sino que es de aplicación la LUIB como se ha venido a indicar.

Así, a este respecto, el artículo **196 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares que dispone lo siguiente:**

El procedimiento de restablecimiento sólo se podrá iniciar válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, de realización o de desarrollo y dentro de los ocho años siguientes a su finalización completa, y siempre que antes del transcurso de este plazo se haya notificado o intentado legalmente la notificación de la resolución de inicio del procedimiento a las personas interesadas.

2. No prescribirá la acción para iniciar el procedimiento de restablecimiento cuando se trate:

a) De actos o usos ilegales o no admitidos, que en el momento de ejecutarlos se encuentren en terrenos que tengan la clasificación de suelo rústico.

b) De actos o usos ilegales o no admitidos que afecten a bienes o a espacios catalogados en el planeamiento municipal o declarados de interés cultural o catalogados, parques, jardines, espacios libres, infraestructuras públicas u otras reservas para dotaciones.

3. El plazo se computará desde el día en que acaben definitivamente los actos. A este efecto, la obra se entenderá acabada totalmente cuando así se acredite fehacientemente, con criterios de objetividad y de rigor, de manera indudable y con certeza y exactitud, por cualquier medio de prueba, cuya carga recaerá en quien alegue.

4. Los actos de uso o los cambios de uso de edificaciones sin la licencia correspondiente tendrán carácter permanente. El cómputo del plazo se iniciará a partir de la fecha en que cese la actividad o el uso ilegal.

5. En los supuestos de actos que se hagan al amparo de aprobación, de licencia preceptiva o de orden de ejecución, el plazo empezará a computar desde el momento en que se anule el título administrativo que los ampara.

En consecuencia, en el presente caso, al encontrarnos ante una atomización de actos constructivos que se vienen ejecutando desde el año 1978 hasta la fecha actual y por tanto son obras que se han perpetuado en el tiempo, resulta de todo aplicable el artículo 196.2 de la Ley 12/2017 puesto que con independencia de cuándo se haya iniciado la comisión de la infracción ésta se ha manifestado nuevamente en la misma edificación para alterarla y por tanto ha de entenderse que ha de operar la imprescriptibilidad de la acción por tratarse de suelo rústico prevista en el artículo 196.2 LUIB.

Por su parte, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 193.2 segundo párrafo LUIB que a tal efecto dispone lo siguiente:

*“Si la construcción, edificación, instalación o uso preexistente se encuentra en situación de fuera de ordenación, conforme a lo previsto en el artículo 129.2 de la presente ley, **el restablecimiento de la realidad física alterada en ningún caso podrá comportar la recuperación de la construcción, edificación, instalación o uso preexistente.** Todo ello sin perjuicio de que la normativa vigente sobre edificios fuera de ordenación, inadecuados o existentes pueda implicar otros supuestos en que no se pueda recuperar la situación preexistente”.*



El alcance por tanto de la reposición de la realidad física alterada ante la los actos constructivos de constate dilación en el tiempo sobre una edificación fuera de ordenación no puede en ningún caso comportar la recuperación de la edificación preexistente fuera de ordenación sino que, en todo caso, **la orden de restablecimiento deberá garantizar la reposición de la legalidad que en este caso sería la reposición de la edificación al estado autorizado** por licencia urbanística otorgada por este Consistorio en fecha 6 de julio de 1972 (expediente P63-72).

Se hace necesario cerrar la fundamentación jurídica aquí expuesta trayendo a colación que que los informes técnicos municipales gozan de presunción de veracidad y certeza, tal y como se ha pronunciado la Sentencia 928/2014, de 29 de octubre de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid:

“(…) Cobran pues especial relevancia en esta potestad reglada los informes realizados por los técnicos municipales expertos en la aplicación de la normativa urbanística y medioambiental en su caso vigente, que además gozan de la presunción de objetividad, veracidad y certeza establecida en el art. 137 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre (RCL 1992, 2512, 2775 y RCL 1993, 246) , al tratarse de funcionarios públicos, que prima facie, carecen de toda vinculación o interés respecto de la licencia solicitada. Dicha presunción, al ser «iuris tantum» puede ser destruida mediante prueba en contrario que habrá de ser asimismo de carácter técnico dadas las especiales características de la elaboración de los proyectos de obras e instalaciones en relación con las normas urbanísticas y medioambientales que sean de aplicación.(…)”.

En el caso que nos ocupa, se reitera que la interesada, no ha presentado prueba alguna que logre desvirtuar lo que los Servicios de Inspección Municipal apuntan en su informe. Véase la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 825/2019, Sala de lo Contencioso-Administrativo Sección Segunda de fecha 13 de junio de 2019 que este respecto manifiesta que *“Pero es el particular, que pretende enervar la presunción legal, el que debe aportar medios de prueba suficientes”.*

En relación con esta manifestación, es importante destacar que la interesada ha aportado un CERTIFICADO DE ANTIGÜEDAD, emitido por este Ayuntamiento en fecha 12 de enero de 2017, dentro del expediente 1379/2016. Dicho certificado, cuya existencia no se cuestiona, confirma la presencia de las construcciones objeto de análisis, así como la constante evolución en la citada edificación objeto del presente procedimiento confirmándose que la edificación actualmente ha sido modificada desde tal certificado, una vez más.

En ningún momento, el Ayuntamiento ha afirmado que tales construcciones no existan; más bien lo contrario. Este Ayuntamiento reconoce la existencia de dichas construcciones, circunstancia que refuerza la conclusión de que no ha transcurrido el plazo necesario para considerar prescrita la acción administrativa correspondiente.

Por lo tanto, las construcciones identificadas, lejos de constituir un elemento que permita estimar la alegación formulada, consolidan la posición de este Ayuntamiento al justificar que la acción administrativa aún puede ejercerse de manera legítima, dado que el plazo de prescripción no ha vencido.

Por todo lo expuesto, merece reiterar que no cabe estimar las alegaciones de la interesada y confirmar que nos hayamos ante una serie de actos constructivos sobre una misma edificación, que la alteran a lo largo del tiempo, hasta la actualidad y por ende, sometida a la regulación urbanística vigente, esto es, la Ley 12/2017 que prevé la imprescriptibilidad de la acción de restablecimiento y



legítima la actuación de este Ayuntamiento en la incoación, la tramitación y la resolución del presente procedimiento para proteger la legalidad urbanística vigente y restablecer la legalidad infringida todo conforme a Derecho.

b) En cuanto a la valoración de las obras.

La interesada manifiesta de nuevo su inconformidad con la valoración de las obras, al igual que en la alegaciones ya resueltas mediante el Acuerdo de 10 de Octubre de 2024, en reiterar que las obras que han de tenerse en cuenta para la valoración de éstas, son las que, al momento de la inspección estaban ejecutándose.

Por ende, no cabe más que ratificar lo ya expuesto en el referido Acuerdo en los motivos expuestos;

El motivo no puede más que desestimarse, como se ha venido a exponer anteriormente, no se acepta por este Consistorio que las obras indicadas sean de esta escasa entidad constructiva y que se limiten a lo así indicado de contrario.

En primer lugar se reitera que nos encontramos ante actuaciones de reforma y modificaciones de la edificación que superan la simple ejecución de una escalera y un muro de cerramiento. Véanse las imágenes obrantes en el anejo fotográfico al informe técnico adjunto a la resolución de inicio.

El artículo 177 LUIB dispone:

1. Cuando la sanción que corresponda a una infracción urbanística suponga un porcentaje de la valoración de las obras, de los edificios o de las instalaciones, esta deberá tener en cuenta el valor de las actuaciones efectivamente ejecutadas, calculado según el valor en venta del inmueble en relación con otros de similares características y emplazamiento.

2. Si no fuera posible la mencionada comparación, la valoración se hará de acuerdo con el coste de ejecución material de la edificación, acreditado documentalmente por la persona infractora o bien calculado aplicando las tablas y los coeficientes elaborados por cualquier colegio oficial de profesión técnica habilitada, o mediante otra metodología contrastada.

3. No se incluirán en la valoración de las obras los conceptos referidos a beneficio industrial, a gastos generales, a tributos y a honorarios profesionales.

4. En cualquier caso, la administración fijará la valoración con un informe técnico previo y dará audiencia a la persona interesada al inicio del procedimiento sancionador.

Los Servicios Técnicos municipales en informe técnico adjunto a la resolución de inicio proponen una valoración de las obras atendiendo **al carácter de obras de reforma**, sobre la edificación existente y eso es precisamente lo que se constata por este Consistorio como actos en curso. Véanse las imágenes del anejo fotográfico al informe técnico municipal extraídas en el acto de inspección para comprobar que se estaba actuando en la edificación más allá de unas simples escaleras como se pretende de contrario. Sumado todo ello al muro de cerramiento, y a las demás actuaciones sobre la edificación que fueron descritas en el informe técnico municipal.

Por lo tanto, a raíz de lo expuesto, cabe desestimar íntegramente la presenta alegación.

c) En cuanto al cerramiento .



La interesada manifiesta en su escrito, a título de hecho no controvertido, que el muro de piedra seca, de altura no mayor de 1m no encajará con el paisaje de la zona, aunque indica que es un hecho no controvertido.

En lo referido a este motivo, se ha presentado a este ayuntamiento proyecto de reposición a la realidad alterada que está pendiente de verificar su adecuación a la orden de demolición a este respecto y, visto que se trata de un hecho no controvertido, no cabe entrar al análisis de lo invocado por la contraparte.

En virtud de los hechos expuestos, se establece que el presente asunto no será objeto de análisis en esta actuación, dado que su resolución se encuentra subordinada a la ejecución futura de la orden correspondiente para la reposición de la realidad física alterada. En consecuencia, se concluye que no resulta procedente abordar el fondo del asunto dentro del marco de la presente manifestación.

No obstante reiterar que este Consistorio se debe a la normativa de aplicación en cuanto a cerramientos, esto es, norma 20 del PTI y no cabe aceptar como motivo alguno la poca o nada relación del deber legal con los cerramientos existentes en la zona que ni son objeto del presente procedimiento ni es un argumento que sirva para obviar el deber legal de cumplir la normativa en cuanto a cerramientos en suelo rústico existe y ha sido así ordenado en la resolución hoy recurrida.

Visto que no se trata de hecho controvertido en cuanto al fondo reiterar lo ya indicado a este respecto en la resolución recurrida desestimando cualesquiera argumento que pudiera deducirse al respecto por la recurrente.

d) En cuanto a la correcta reposición del entorno vegetal y orografía de la parcela a su estado originario.

La interesada invoca que gran parte de la reforestación ya se ha realizado y que la Resolución no es lo suficientemente clara. En lo referido a este motivo cabe reiterarse en lo expuesto en el apartado anterior y es que en cuanto al cumplimiento del mandato de orden de reposición será objeto en un momento posterior, cuando se lleve a cabo el análisis de la ejecución de los actos, esto es, en la fase de ejecución propiamente de la orden de reposición, reiterándose que la resolución aquí recurrida ordena la reposición de la parcela y su entorno vegetativo a su estado originario.

En virtud de los hechos expuestos, se establece que el presente asunto no será objeto de análisis en esta actuación, dado que su resolución se encuentra subordinada a la ejecución futura de la orden correspondiente para la reposición de la realidad física alterada. En consecuencia, se concluye que no resulta procedente abordar el fondo del asunto dentro del marco de la presente manifestación habida cuenta que tampoco se invoca propiamente como objeto de oposición contra la resolución recurrida.

Tercero.- En cuanto a la orden de restablecimiento de la realidad física alterada.

De conformidad con lo establecido en el artículo 192 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares;

1. Una vez transcurrido el plazo para efectuar alegaciones a la propuesta de restablecimiento sin que se formulen o cuando se desestimen, la administración competente dictará la orden de restablecimiento de la realidad física alterada.



2. La orden de restablecimiento dispondrá la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la restitución de los terrenos a su estado anterior, y el cese definitivo de los actos y de los usos desarrollados y de cualesquiera servicios públicos.

3. La resolución del procedimiento recogerá el plazo para ejecutar la orden de restablecimiento y las consecuencias de su incumplimiento. El plazo mencionado incluirá el de ejecución de las tareas materiales indicado en la propuesta de restablecimiento y el plazo de que disponga la persona interesada para presentar ante el ayuntamiento el proyecto de restablecimiento, que no podrá exceder de dos meses.

Teniendo en cuenta lo dispuesto en este artículo procede, en el caso que nos ocupa, dictar orden de restablecimiento de la realidad física alterada en en parcela sita en DS SECTOR 1.1 SANT ANTONI 122 Polígono 2 Parcela 1231, Sant Antoni de Portmany consistente en;

- Restitución física del inmueble principal a la legalidad en los términos autorizados por este Consistorio en licencia en 6 de julio de 1972 -expediente municipal P63-72.
- Demolición del cerramiento de la parcela consistente en muro de bloque con una superficie lineal de 80m o reposición de la
- Reposición del entorno vegetal de la parcela a su estado originario y reposición de la orografía de la parcela a su estado original.

En lo que respecta al plazo para la ejecución de la orden de restablecimiento, éste será, de UN MES, para presentación del proyecto de demolición y DOS MESES para la ejecución de la misma una vez se resuelva por este Ayuntamiento la conformidad del proyecto presentado a la orden de demolición que aquí se dicte, plazo que se ha de entender razonable para proceder al cumplimiento total de la reposición de la realidad física alterada en la ubicación de referencia.

Cuarto.- En cuanto al restablecimiento voluntario de la realidad física alterada.

Según lo dispuesto en el artículo 193 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, la demolición o el restablecimiento de construcciones, edificaciones o usos que sean objeto de una orden de restablecimiento ya dictada o de un procedimiento de restablecimiento ya iniciado **no quedarán sujetos a la previa obtención de licencia urbanística**, sino al siguiente procedimiento:

a) El proyecto de restablecimiento recibirá el visado previo del colegio profesional correspondiente si incluye obras de demolición de edificaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.d) del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

b) El proyecto de restablecimiento se presentará ante el ayuntamiento, junto con la documentación que el planeamiento urbanístico municipal pueda exigir a este tipo de proyectos. Una vez presentada la documentación completa, el ayuntamiento dispondrá del plazo de un mes para comprobar si el proyecto contiene toda la documentación e información que la normativa vigente exige a un proyecto de restablecimiento. En todo caso, el ayuntamiento no solicitará ningún informe o autorización sectorial a otras administraciones u organismos públicos, dado que el proyecto tendrá como único objeto restablecer las cosas a un estado preexistente.

Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, empezará a contar el plazo de ejecución de las obras de restablecimiento



que figura en la orden de restablecimiento, o que figura en la resolución de inicio del procedimiento de restablecimiento si el proyecto se presentara durante la tramitación de este procedimiento pero antes de que se dicte la orden de restablecimiento. Si el órgano municipal detectara, transcurrido el plazo de un mes, que el proyecto no contiene toda la documentación e información requeridas, el ayuntamiento ordenará la paralización inmediata de las obras y requerirá la presentación de un nuevo proyecto que haya subsanado los incumplimientos detectados.

c) Los municipios podrán establecer el cobro de una tasa por las tareas administrativas que genera la tramitación del proyecto de restablecimiento, en especial por la emisión de los informes necesarios para constatar si el proyecto contiene toda la documentación e información requeridas por la normativa aplicable.

Vista la **NOTA DE CONFORMIDAD**, que se emite a efectos de lo dispuesto en el artículo 3.3d) 4º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

Vista la propuesta de resolución PR/2025/256 de 16 de enero de 2025.

ACUERDO:

Primero.- DESESTIMAR ÍNTEGRAMENTE el recurso de reposición presentado por la entidad KRIOS BEHEER BV con CIF núm. [REDACTED] 3013 [REDACTED] contra el Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 10 de octubre de 2024 de resolución de procedimiento de restablecimiento de la realidad física alterada y todo ello según se ha venido a motivar en el fundamento jurídico material primero del presente escrito.

Segundo.- CONFIRMAR en todos sus extremos la resolución recurrida, esto es, el Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 10 de octubre de 2024 de resolución de procedimiento de restablecimiento de la realidad física alterada en todos sus pronunciamientos, cuya parte dispositiva aquí se reproduce:

*“//Primero.- **DESESTIMAR** en su totalidad las alegaciones formuladas por la entidad KRIOS BEHEER BV con CIF núm. N3030136J contra el Decreto número 082119 de marzo de 2024 de incoación del presente procedimiento de protección de la legalidad respecto de la parcela de su propiedad sita en DS SECTOR 1.1 SANT ANTONI 122 Polígono 2 Parcela 1231, Sant Antoni de Portmany y todo ello en base a los motivos expuestos en el fundamento jurídico segundo de este escrito.*

***Segundo.- ORDENAR** a la entidad KRIOS BEHEER BV con CIF núm. N3030136J R en su calidad de propietaria de la parcela sita en DS SECTOR 1.1 SANT ANTONI 122 Polígono 2 Parcela 1231, Sant Antoni de Portmany a la **REPOSICIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA** mediante la **REPOSICIÓN, DEMOLICIÓN y SUSPENSIÓN DEFINITIVA DE LOS USOS** en los términos siguientes:*

- *Restitución física del inmueble principal a la legalidad en los términos autorizados por este Consistorio en licencia en 6 de julio de 1972 -expediente municipal P63-72.*
- *Demolición del cerramiento de la parcela consistente en muro de bloque con una superficie lineal de 80m o reposición de la*



- *Reposición del entorno vegetal de la parcela a su estado originario y reposición de la orografía de la parcela a su estado original.*

Tercero.- INDICAR a la interesada que, para proceder a la ejecución de la orden de demolición y, de conformidad con lo regulado en el artículo 193 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, deberá presentarse ante este Ayuntamiento el correspondiente **PROYECTO DE RESTABLECIMIENTO** en el plazo de **UN MES**, contados a partir de la recepción de la notificación de la presente resolución.

Cuarto.- COMUNICAR a la interesada que, el **PLAZO DE EJECUCIÓN TOTAL DE LAS OBRAS** es de desde que **DE RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA DOS MESES** sea resuelto por este Ayuntamiento la conformidad del proyecto de reposición de la realidad física presentado con la orden de demolición aquí dictada.

Quinto.- INFORMAR a la interesada que, a todos los efectos legales oportunos, la valoración de las obras se fija en la cantidad de **318.187,89 euros**.

Sexto.- ADVERTIR a la interesada que, el incumplimiento, una vez que sea firme, de la orden de restablecimiento de la realidad física a su estado anterior dará lugar, mientras dure, a la imposición de hasta doce **MULTAS COERCITIVAS** con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del 10 por ciento del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros. En estos casos, las multas coercitivas deben reiterarse con la periodicidad máxima de tres meses, si se trata de las tres primeras; y de dos meses, si son posteriores.

Asimismo, en cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que se haya señalado para el cumplimiento voluntario de la orden por parte de la persona interesada, se podrá llevar a cabo la **EJECUCIÓN SUBSIDIARIA** a costa de esta, ejecución que procede en todo caso una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.

Séptimo.- INFORMAR al interesado que todo lo anterior debe entenderse sin perjuicio de la tramitación del correspondiente **EXPEDIENTE SANCIONADOR**.

A estos efectos, téngase en consideración que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 176 apartado 2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, el restablecimiento de la realidad física alterada con anterioridad a la resolución que así lo ordene o en el plazo otorgado al efecto hace que la **SANCIÓN** que pueda proceder y se dicte en el procedimiento sancionador que en su día se tramite pueda reducirse.

Octavo.- REPERCUTIR a las infractoras los gastos de la administración para las inscripciones obligatorias en registros públicos derivadas de la infracción urbanística.

Noveno.- NOTIFICAR el acuerdo que sobre este asunto se dicte a los interesados, con indicación de los recursos pertinentes."/"/

Tercero.- DECLARAR la plena ejecutividad del Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha **10 de octubre de 2024** de resolución del procedimiento que nos ocupa, **INDICÁNDOLE** que, de conformidad con la resolución referida, para proceder a la ejecución de la orden de demolición y, de conformidad con lo regulado en el artículo 193 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, deberá presentarse ante este Ayuntamiento el correspondiente **PROYECTO DE RESTABLECIMIENTO** en el plazo de **UN MES**, contados a partir de la recepción de la



notificación de la presente resolución, todo ello según se refiere en el citado Acuerdo y **COMUNICAR** a la interesada que, el **PLAZO DE EJECUCIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DE RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA** es de **DOS MESES** desde que sea resuelto por este Ayuntamiento la conformidad del proyecto de reposición de la realidad física presentado con la orden de demolición aquí dictada.

Cuarto.- ADVERTIR a la interesada que, el incumplimiento del Acuerdo de Junta de Gobierno Local en el plazo indicado, dará lugar, mientras dure, a la imposición de hasta doce **MULTAS COERCITIVAS** con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del 10 por ciento del valor de las obras calculado en **318.187,89 euros**. En estos casos, las multas coercitivas deben reiterarse con la periodicidad máxima de tres meses, si se trata de las tres primeras; y de dos meses, si son posteriores.

Asimismo, en cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que se haya señalado para el cumplimiento voluntario de la orden por parte de la persona interesada, se podrá llevar a cabo la **EJECUCIÓN SUBSIDIARIA** a costa de esta, ejecución que procede en todo caso una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.

Quinto.- INFORMAR a la interesada que todo lo anterior debe entenderse sin perjuicio de la tramitación del correspondiente **EXPEDIENTE SANCIONADOR**.

A estos efectos, téngase en consideración que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 176 apartado 2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, el restablecimiento de la realidad física alterada en el plazo otorgado al efecto hace que la **SANCIÓN** que pueda proceder y se dicte en el procedimiento sancionador que en su día se tramite **pueda reducirse**.

Sexto.- DAR TRASLADO de la resolución que sobre este asunto se dicte al interesado a los efectos oportunos.

Documentos anexos:

- Anexo 4. COMPARACIÓN FOTOGRÁFICA CON CERT ANT 1379-2016

Votación y acuerdo:

Sometido el asunto a votación, la **Junta de Gobierno Local aprueba el acuerdo transcrito** por unanimidad de los miembros presentes.

8. Expedient 5850/2024. Desestimació de recurs de reposició interposat contra l'acte administratiu de liquidació de l'import de sanció pecuniària imposada per resolució del procediment per infracció urbanística.

Hechos y fundamentos de derecho:

En relación con el expediente núm. 5850/2024 de procedimiento sancionador en materia urbanística incoado mediante Decreto 2396 de 30 de julio de 2024 y resuelto mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7 de noviembre de 2024 por la que declara a (i) la mercantil CAN TALAIA MAR S. A. con CIF núm. [REDACTED] 2221 [REDACTED] y (ii) [REDACTED] con NIE núm. ***6874** como responsables de la comisión de infracción muy grave por actos de construcción o de edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo en suelo rústico sin título habilitante manifiestamente contrarios a la ordenación urbanística, en finca sita en



[REDACTED], notificada como fue esta resolución a los interesados adquiriendo firmeza por falta de recurso en el plazo legalmente establecido, aprobada en consecuencia la liquidación por importe de la sanción de multa impuesta en la referida resolución, y visto el recurso de reposición interpuesto por los interesados contra la referida liquidación, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

Primero.- En fecha 7 de noviembre de 2024 mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local se resuelve el procedimiento sancionador en materia urbanística incoado mediante Decreto 2396 de 30 de julio de 2024 y se acuerda declarar a (i) la mercantil CAN TALAIA MAR S.A. con CIF núm. [REDACTED] 2221 [REDACTED] y (ii) [REDACTED] con NIE núm. ***6874** responsables solidarios de la comisión de infracción muy grave por actos de construcción o de edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo en suelo rústico sin título habilitante manifiestamente contrarios a la ordenación urbanística, [REDACTED] consistentes en: (i) Edificación de nueva planta, anexo a la vivienda principal con dependencias de 95m², (ii) Instalación de casetas de madera prefabricadas sobre solera de hormigón de 6x5m y 4x4m, (iii) Instalación de pérgola de madera para uso aparcamiento con dimensiones de 8 x 8m, (iv) Instalación de un tanque de combustible en superficie en zona forestal imponiéndoles como sanción un multa ascendiente a trescientos diez mil quinientos veintisiete con setenta y ocho (310.527,78) euros.

Segundo.- El referido acuerdo es debidamente notificado mediante notificación electrónica a la mercantil CAN TALAIA MAR S.A. en fecha 8 de noviembre de 2024 a la cual tiene acceso ésta en dicha fecha y a [REDACTED] mediante notificación electrónica, mediante puesta a disposición en fecha 8 de noviembre de 2024, accediendo a ésta en fecha 11 de noviembre de 2024.

Tercero.- Transcurrido el plazo legalmente previsto, no se interpone recurso alguno contra la referida resolución adquiriendo ésta firmeza.

Cuarto.- Que una vez adquirido firmeza el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7 de noviembre de 2024 y siendo la resolución sancionadora plenamente ejecutiva, en fecha 13 de diciembre de 2024 se procede, conforme lo establecido en el apartado cuarto de la resolución del referido acuerdo, a generar liquidación correspondiente sanción consistente en multa por la cantidad de trescientos diez mil quinientos veintisiete con setenta y ocho (310.527,78) euros, relativa al importe de la sanción impuesta en el mencionado acuerdo.

Quinto.- Este acto de liquidación es notificado a los interesados, a la mercantil CAN TALAIA MAR S. A. mediante notificación electrónica en fecha 13 de diciembre de 2024 a la cual tiene acceso ésta y a [REDACTED] mediante puesta a disposición en sede electrónica, en fecha 13 de diciembre de 2024 accediendo a ésta en fecha 23 de diciembre de 2024.

Sexto.- En fecha 7 de enero de 2025, el señor José María Roig Vich con DNI núm. ***3511**, en nombre y representación de la mercantil CAN TALAIA MAR S.A. con CIF núm. [REDACTED] 2221 [REDACTED] y (ii) la [REDACTED] NIE núm. ***6874**, presenta mediante registro núm. 2025-E-RE-219, escrito de alegaciones, invocando ser recurso de reposición contra (i) la liquidación por importe de 310.527,78 euros, y (ii) contra la resolución que la ampara, esto es Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 7 de noviembre de 2024 invocando nulidad de pleno derecho con motivo en la falta de notificación ajustada a la normativa de procedimiento de aplicación.



FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I- Fundamentos Jurídico-formales

Primero.- El recurso se interpone en tiempo y forma, de conformidad con lo establecido en el artículo 124.1 en relación con el artículo 30.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. La notificación de la liquidación por importe de 310.527'78 euros correspondiente a la sanción de multa impuesta por Acuerdo de Junta de 7 de noviembre de 2024, se realiza en fecha 13 y 23 de diciembre de 2024 respectivamente, y el recurso que aquí nos ocupa, en lo que se refiere a los motivos de impugnación de la liquidación, fue interpuesto en fecha 7 de enero de 2025 todo ello dentro del plazo legalmente prevenido.

Segundo.- Los recurrentes están legitimados para la interposición del presente recurso por ser parte interesada en el procedimiento que nos ocupa y todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 112 y 124, en relación con el artículo 3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Tercero.- El órgano competente para la resolución del presente recurso es la Junta de Gobierno Local en virtud de las competencias delegadas mediante Decreto número 2222 de 25 de junio de 2023 todo ello en relación con el artículo 123.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

II- Fundamentos Jurídico-materiales

Único.- Los interesados fundamentan su recurso en los siguientes motivos:

a) Nulidad de pleno derecho de la carta de pago y de la resolución que la ampara por infracción de los artículos 97 y siguientes de la Ley 39/2015 en relación con los artículos 24.1 y 9 de la Constitución española, al no haber sido notificados a los interesados la resolución en que se ampara la carta de pago expedida.

b) Nulidad de pleno derecho ex art. 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 15 de octubre, por incumplimiento del procedimiento legalmente prevenido con motivo en ausencia de los intentos de notificación correspondientes.

La totalidad de motivos invocados merecen ser desestimados tal y como se vendrá a exponer seguidamente;

- En cuanto a la nulidad de pleno derecho de la carta de pago y de la resolución (art. 97 y ss. Ley 39/2015).

El recurrente invoca como primer fundamento la nulidad de la carta de pago y de la resolución por no haber sido notificados a los referidos ni la resolución ni la carta de pago, invocando nulidad en base a los artículos 97 y siguientes de la Ley 39/2015 en relación con los artículos 24.1 y 9 de la Constitución española.

En primer lugar, el recurrente parte del error de base en su argumento. Para ello merece poner de manifiesto lo siguiente:

- El procedimiento sancionador que nos ocupa fue resuelto mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 7 de noviembre de 2024.
-



- Esta resolución se notifica a los interesados mediante notificación electrónica (i) a la mercantil CAN TALAIA MAR S.A. en fecha 8 de noviembre de 2024 (ii) y a la señora Yvette Emma G. Pierre mediante sede electrónica, mediante puesta a disposición en fecha 8 de noviembre de 2024, accediendo a ésta en fecha 11 de noviembre de 2024.
- Obra en el expediente sendos justificantes de la notificación electrónica realizada.
- Que transcurrido el plazo de un mes desde tales notificaciones no se interpone recurso contra la referida resolución recurso alguno adquiriendo firmeza tal resolución y así mismo ejecutividad de la sanción impuesta.
- Que siendo la sanción impuesta plenamente ejecutiva, en fecha 13 de diciembre de 2024 se procede a generar liquidación correspondiente sanción consistente en multa por la cantidad de trescientos diez mil quinientos veintisiete con setenta y ocho (310.527,78) euros, relativa al importe de la sanción impuesta en el mencionado acuerdo.
- Que la referida liquidación es notificada a los interesados, a la mercantil CAN TALAIA MAR S.A. en fecha 13 de diciembre de 2024 a la cual tiene acceso ésta y [REDACTED] mediante puesta a disposición en sede electrónica, en fecha 13 de diciembre de 2024 accediendo a ésta en fecha 23 de diciembre de 2024.
- Obra en el expediente sendos justificantes de la notificación electrónica realizada.

En consecuencia, la totalidad de argumentos invocados por las recurrentes de nulidad de la notificación de los actos administrativos tanto de resolución del presente procedimiento como el acto de liquidación tributaria por la sanción impuesta **no resultan ajustados a la verdad y han sido debidamente notificados en forma y plazo de conformidad con lo dispuesto en los artículos 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.**

El argumento merece ser íntegramente desestimado.

-En cuanto a la nulidad de pleno derecho ex art. 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 15 de octubre, por incumplimiento del procedimiento legalmente prevenido con motivo en ausencia de los intentos de notificación correspondientes.

Las recurrentes reiteran nulidad de la actuación administrativa en base a que no se han llevado a cabo los intentos que recoge la ley 39/2015 respecto de las notificaciones en el procedimiento que nos ocupa.

Por remisión a lo indicado en el punto anterior, y visto que resulta un argumento reiterativo, el argumento merece ser íntegramente desestimado por cuanto que no concurre el motivo invocado y se reitera lo ajustado a derecho de las notificaciones practicadas en este procedimiento.

Vista la **NOTA DE CONFORMIDAD**, que emite el Secretario de esta Corporación a efectos de lo dispuesto en el artículo 3.3d) 4º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

Vista la propuesta de resolución PR/2025/267 de 17 de enero de 2025.

ACUERDO:



Primero.- DESESTIMAR ÍNTEGRAMENTE el recurso potestativo de reposición interpuesto por el señor José María Roig Vich con DNI núm. ***3511**, en nombre y representación de la mercantil CAN TALAIA MAR S.A. con CIF núm. A57222119 y (ii) la señora Yvette Emma G. Pierre con NIE núm. ***6874** contra la liquidación de fecha 13 de diciembre de 2024 por importe de trescientos diez mil quinientos veintisiete con setenta y ocho (310.527,78) euros correspondiente a la sanción impuesta en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7 de noviembre de 2024 de resolución de procedimiento sancionador por infracción urbanística, por no concurrir el motivo de nulidad invocado y ser dicho acto así como la notificación del mismo plenamente ajustado a Derecho todo ello según se ha venido a motivar en el fundamento jurídico material único del presente escrito.

Segundo.- CONFIRMAR en todos sus extremos el acto recurrido, esto es, la liquidación de fecha 13 de diciembre de 2024 de la sanción impuesta en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7 de noviembre de 2024 de resolución de procedimiento sancionador por infracción urbanística por importe de trescientos diez mil quinientos veintisiete con setenta y ocho (310.527,78) euros, en todos sus pronunciamientos **RECORDANDO** a los interesados la plena ejecutividad de tal liquidación.

Tercero.-NOTIFICAR a los interesados el acuerdo que sobre este asunto se dicte, con la indicación de los recursos procedentes.

Votación y acuerdo:

Sometido el asunto a votación, **la Junta de Gobierno Local aprueba el acuerdo transcrito por unanimidad de los miembros presentes.**

B) ASUNTOS DE URGENCIA

El Sr. Presidente dice que se ha presentado un asunto que, por razones de urgencia, se ha de tratar en esta sesión.

9.1 Expedient 13590/2024. Desestimació de Recurs de Reposició contra l'acord exclusió de l'entitat MESPIA de la licitació de les obres per a la substitució del paviment en parcs infantils del terme municipal.

Con carácter previo a debatir y someter a votación la presente propuesta, la Junta de Gobierno declara por unanimidad la urgencia del asunto, en virtud de lo dispuesto en el artículo 91.4 Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

Hechos y fundamentos de derecho:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. En fecha 21 de noviembre de 2024, la Junta de Gobierno Local aprobó el expediente de contratación para la adjudicación de las obras para la sustitución del pavimento en parques infantiles del término municipal, mediante procedimiento abierto simplificado.

Segundo. Publicado el anuncio de licitación durante el plazo de 20 días naturales, la entidad MESPIA presenta proposición en fecha 10 de diciembre de 2024.

Tercero. En fecha 13 de diciembre de 2024, se reúne la Mesa de Contratación y acuerda conceder a MESPIA un plazo de 5 días naturales para que puedan presentar una justificación adecuada de las circunstancias que les permiten ejecutar su oferta en esas condiciones, con los criterios que se



señalan al respecto en el artículo 149.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Cuarto. En fecha 20 de diciembre de 2024, analizada la documentación presentada en cumplimiento del requerimiento anterior, la Mesa de Contratación acuerda proponer la exclusión de la entidad MESPIISA, al resultar inviable por haber sido formulada en términos que la hacen anormalmente baja de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149 LCSP y no haber quedado justificada su oferta.

Quinto. A la vista del acuerdo de la Mesa de Contratación, en fecha 30 de diciembre de 2024, la Junta de Gobierno Local acuerda la exclusión de la entidad recurrente y la adjudicación del contrato de las obras para la sustitución del pavimento en parques infantiles del término municipal a la entidad Savia Proyectos y Mantenimientos, S.L., notificándose dicho acuerdo a la entidad recurrente el mismo día.

Sexto. En fecha 27 de diciembre de 2024 (2024-E-RE-20165) Antonio Ribas Bonet, en representación de la entidad MESPIISA presenta recurso de reposición contra la exclusión de dicha entidad. Reiterando el recurso con escrito presentado en fecha 9 de enero de 2025 (2025-E-RE-310).

Séptimo. Visto el informe emitido por el Técnico de obras municipales en fecha 20 de enero de 2025 que contiene la valoración de las alegaciones formuladas en el recurso de reposición interpuesto por MESPIISA.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Jurídico-formales

Primero.- El recurso se interpone en tiempo y forma de conformidad con lo establecido en el artículo 124.1 en relación con el artículo 30 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, dado que la notificación de la exclusión se produjo el 30 de diciembre de 2024 y recurriéndose en reposición contra el acuerdo el 27 de diciembre del mismo año.

Segundo.- El carácter de interesado del recurrente no plantea dudas, de conformidad con lo establecido en el artículo 4.1 a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas.

Tercero.- Atendiendo al contenido de lo dispuesto en el art. 21 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, en el que se dispone que la Administración está obligada a dictar resolución expresa.

Cuarto.- De acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la Alcaldía ostenta la competencia administrativa para resolver, quien la tiene delegada en la Junta de Gobierno Local, mediante Decreto de delegación de atribuciones núm. 2222 de fecha 25 de junio de 2023, para la resolución de recursos de reposición contra resoluciones de Alcaldía, concejalías delegadas y la propia Junta de Gobierno Local, salvo por razones de urgencia debidamente motivadas, en cuyo caso corresponderá al Alcalde.

II.- Jurídico-materiales o de fondo



Único.- Respecto de las alegaciones contenidas en el recurso de reposición y escrito de reiteración presentados por la entidad recurrente, se debe tener por reproducido el informe técnico emitido en fecha 20 de enero de 2025, el cual se anexa, y que sirve de base para la desestimación de las alegaciones presentadas concluyendo que sigue sin estar justificada la oferta anormalmente baja con la documentación presentada por la recurrente.

Vista la propuesta de resolución PR/2025/322 de 21 de enero de 2025.

ACUERDO:

PRIMERO.- DESESTIMAR el recurso de reposición presentado por Antonio Ribas Bonet, en representación de la entidad MESPIISA contra el acuerdo de exclusión de dicha entidad de la licitación para la ejecución de las obras para la sustitución del pavimento en parques infantiles del término municipal, al considerar que su oferta no ha quedado justificada.

SEGUNDO.- CONFIRMAR en todos sus extremos el acuerdo recurrido y excluir de la licitación a la entidad MESPIISA al no haber quedado justificada su oferta.

TERCERO.- DAR TRASLADO del acuerdo que sobre este asunto se dicte al interesado, con la indicación de los recursos pertinentes.

Documentos anexos:

- Anexo 5. Pavimento Parques infantiles_Respuesta recurso

Votación y acuerdo

Sometido el asunto a votación, **la Junta de Gobierno Local acuerda ratificar la urgencia** por unanimidad de los miembros presentes.

C) ACTIVIDAD DE CONTROL

No hay asuntos

D) RUEGOS Y PREGUNTAS

No se someten a la consideración de la Junta de Gobierno Local ruegos y preguntas.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



ÍNDICE DE ANEXOS ACTA JGL/2025/3

A) PARTE RESOLUTIVA

1. Expedient 172/2007. Autorització de modificacions en el transcurs de les obres respecte de llicència urbanística per a edificació i urbanització simultània per a edificació unifamiliar aïllada amb piscina en sòl urbà.

- Anexo 1. 12369_2024 Informe Tecnico MTO y CFO FAVORABLE

2. Expedient 6425/2023. Atorgament de llicència urbanística per a instal·lació d'ascensor en habitatge existent en sòl urbà.

- Anexo 2. Informe técnico FAVORABLE Instalación ascensor Exp. 6425_2023

3. Expedient 14929/2024. Atorgament de llicència urbanística per a reforma d'habitatge unifamiliar i piscina existents en sòl rústic.

- Anexo 3. Informe 1 J'Attendrai (14929-2024)

4. Expedient 163/2024. Desestimació del recurs de reposició interposat contra l'Acord de Junta de Govern de restabliment de la legalitat urbanística i de la realitat física alterades.

- Anexo 4. COMPARACIÓN FOTOGRÁFICA CON CERT ANT 1379-2016

B) ASUNTOS DE URGENCIA

1. Expedient 13590/2024. Desestimació de Recurs de Reposició contra l'acord exclusió de l'entitat MESPISA de la licitació de les obres per a la substitució del paviment en parcs infantils del terme municipal.

- Anexo 5. Pavimento Parques infantiles_Respuesta recurso

Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente nº: 12369/2024

Procedimiento Licencia de Primera Ocupación

ANTECEDENTES

- En fecha 07/10/2024 mediante registro n.º 2024-E-RE-15183 formulado por Carlos de Rojas Torralba, en representación de la mercantil Maxdeco SL con CIF B09724410 **solicitó el Certificado Final de Obra municipal del expediente de Licencia urbanística n.º 172/2007**, para la vivienda unifamiliar aislada con piscina ubicada en la Urbanización Loma Pinar-Can Germà, camino de cala Salada n.º 42, del T. M. de Sant Antoni de Portmany.

- Junto a la solicitud se adjunta la siguiente documentación;

- *Autorización representación_Carlos de Rojas.pdf*
- *CERTIFICADO_FINAL_DE_OBRAS visado 13/01470/24 de fecha 19/09/2024.*
- *DOC_ALTA CATASTRO.pdf*
- *Justificante pago tasas_07102024133542.pdf*
- *MANUAL_USO_Y_MANTENIMIENTO_Maxdeco_Firmado.pdf*
- *DESCRIPCION_MODIFICACIONES_Maxdeco_Firmado.pdf*
- *COAIB_13-01470-24_07_FOTOS_FINAL_DE_OBRA_Maxdeco_Firmado.pdf*

- En fecha 04/11/2024 mediante registro n.º 2024-E-RE-16928 formulado por Carlos de Rojas Torralba, en representación de la mercantil Maxdeco SL con CIF B09724410 aportó la siguiente documentación;

- *Autorización representación_Carlos de Rojas.pdf*
- *Modelo 900D.pdf*
- *Justificante fosa.pdf*

- En fecha 07/01/2025 mediante registro n.º 2025-E-RE-216 formulado por Carlos de Rojas Torralba, en representación de la mercantil Maxdeco SL con CIF B09724410 aportó la siguiente documentación;

- *Autorización representación_Carlos de Rojas.pdf*
- *DESCRIPCION_MODIFICACIONES visado 13/00009/25 de fecha 03/01/2025.*
- *COAIB_13-00009-25_04_PLANOS_FINALES_Maxdeco_Firmado.pdf*
- *Justificante pago tasas y liq_ICIO.pdf*

- La vivienda obtuvo **Licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina en suelo urbano**, con emplazamiento en el [REDACTED] según proyecto básico sin visar redactado por el arquitecto Carlos de Rojas, de fecha enero de 2011, otorgada por la Junta de Gobierno local de este Ayuntamiento en sesión de fecha 29 de noviembre de 2011.

- Informe favorable de la **Direcció General de Recurso Hídric**s, Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears, de fecha 14 de octubre de 2011, en relación a la **instalación de una fosa séptica** para depurar las aguas residuales de la vivienda, conforme a las condiciones establecidas en este.

- Escrito formulado por D. Carlos de Rojas Torralba, en representación del Sr. Juan José Rico Pellín, con registro de entrada n.º 18.507 de fecha 2 de diciembre de 2015, adjunto al cual se presenta **Proyecto de Ejecución de vivienda unifamiliar aislada**, redactado por el arquitecto Carlos de Rojas, visado en el Colegio de Arquitectos de las Islas Baleares en fecha de 30 de noviembre de 2015 y número de visado 13/01474/15. Presupuesto de ejecución material: 373.075,23€.

- Escrito formulado por D. Carlos de Rojas Torralba, en representación del Sr. Juan José Rico Pellín, con registro de entrada n.º 9.286 de fecha 1 de junio de 2016, adjunto al cual se presenta **Proyecto Básico Modificado de vivienda unifamiliar aislada para ajuste a las alineaciones propuestas por el Ayuntamiento**, redactado por el arquitecto Carlos de Rojas, sin visar. Presupuesto de ejecución material: 380.300€. Este proyecto sustituye a los anteriores.

- Escrito formulado por D. Carlos de Rojas Torralba, en representación del promotor Juan José Rico Pellín, con registro de entrada n.º 2020-E-RE-6202 de fecha 30 de diciembre de 2020, **adjuntando anexo de Urbanización sin visar**. Dirección [REDACTED],

Se adjuntan los documentos:

- Anexo Urbanización Memoria
- Anexo Urbanización Planos
- Anexo Urbanización Presupuesto. Presupuesto de urbanización de **30.471,93€**.

- Registro de entrada n.º 2022-E-RE-983 de fecha 14/02/2022 presentado por Carlos de Rojas Torralba con DNI [REDACTED] en representación de [REDACTED] DNI [REDACTED] aportando **2ª Proyecto Básico y Ejecución modificado de vivienda unifamiliar aislada con piscina**, con visado n.º 13/00164/22 de fecha 10/02/2022.

- **Licencia urbanística para edificación y urbanización simultánea** para edificación unifamiliar aislada con piscina en [REDACTED] otorgada por LA JUNTA DE GOBIERNO de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria de fecha 27 de julio de 2022, con sujeción a las condiciones señaladas al dorso, al Proyecto básico y ejecución modificado de vivienda unifamiliar aislada con piscina en suelo urbano, con visado n.º 13/00164/22 de fecha 10/02/2022, realizado por el arquitecto D. Carlos de Rojas Torralba, colegiado n.º 8072 del C.O.A.M., superficie construida 315,69m2. Situación [REDACTED] Presupuesto 590.576,91€, y la documentación complementaria aportada en registro n.º 2022-E-RE-4339 de fecha 13/06/2022, con visado n.º 13/00812/22 de fecha 09/06/2022, y los planos aportados en fecha 28/06/2022 mediante registro n.º 2022-E-RE-4704.

DATOS DE LA FINCA

- Finca situado en el Camí de Cala Salada, n.º 42 (parcela N.º 53), Urbanización Loma Pinar de Sant Antoni de Portmany.

- **Finca registral n.º 12356** de Sant Antoni de Portmany, de 957m2 de superficie registral, según Nota simple.

- La referencia catastral de la parcela es [REDACTED]

EXPEDIENTES RELACIONADOS

- 172/2007 Licencia de obras construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina en suelo urbano
- 6408/2022 Comunicación previa en materia urbanística ampliación de línea subterránea BT
- 5040/2024 Cambio de titularidad de licencia urbanística

NORMATIVA URBANÍSTICA



- Le es de aplicaci3n la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balers. La normativa urbanística de aplicaci3n en la parcela de referencia es el **Plan General de Ordenaci3n Urbana de Sant Antoni de Portmany**, aprobado definitivamente en fecha de 2 de junio de 1987 (en adelante PGOU) y sus sucesivas modificaciones, y el **Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera** aprobado definitivamente por el pleno del Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 21 de marzo de 2005 (en adelante PTI) y su modificaci3n n.º 1 con aprobaci3n definitiva en BOIB n.º 67 de fecha 18/05/2019.

- La parcela se encuentra situada en el Sector 3 del PGOU, y est1 afectada por la **Modificaci3n Puntual del Plan General de Ordenaci3n Urbana del Municipio de Sant Antoni de Portmany (Loma Pinar-Can Germ1)**, aprobada definitivamente por la Comisi3n Insular de Urbanismo de Ibiza y Formentera en sesi3n de 17 de octubre de 1997. Seg1n esta modificaci3n, la parcela est1 clasificada como SUELO URBANO con la calificaci3n de ZONA EXTENSIVA I.

- Seg1n el PTI, la finca est1 calificada como 1REA DE DESARROLLO URBANO con la clasificaci3n de SUELO URBANO.

EXPOSICI3N DE MOTIVOS

Primero.- Se presenta **Certificado Final de Obra y habitabilidad con visado n.º 13/01470/24 de fecha 19/09/2024 y las modificaciones introducidas durante la ejecuci3n de las obra con visado 13/00009/25 de fecha 03/01/2025**, expedido por el arquitecto director de obra Carlos de Rojas Torralba y por el director de ejecuci3n material Jos1 Luis de Santos S1ez colegiado n.º 8072 del COAM y colegiado n.º 324 del COAATEEEF respectivamente, haciendo constar que la obra reseñada se ha ejecutado bajo su direcci3n habiendo controlado cuantitativamente y cualitativamente la construcci3n y calidad de lo ejecutado de acuerdo con el proyecto, la documentaci3n t1cnica que lo desarrolla, la normativa de obligado cumplimiento y las normas de la buena construcci3n. As1 mismo se hace constar que la edificaci3n construida tiene el nivel de habitabilidad objetiva exigido por el decreto 145/1997 de 21/11/1997 por el que se regulan las condiciones de dimensionado, higiene y de instalaciones para diseño y habitabilidad de viviendas, as1 como la expedici3n de cedulas de habitabilidad, modificado por el decreto 20/2007 de 23/03/2007, y dem1s disposiciones concordantes, con fecha de fin de obras el 18 de junio de 2024. **N.º de plazas m1ximas: 10 plazas. Se aporta documentaci3n gr1fica con las modificaciones**

Segundo.- La nueva documentaci3n de **Descripci3n de las Modificaciones introducidas durante el transcurso de las obras, con visado 13/00009/25 de fecha 03/01/2025**, por el COAIB, sustituye a la anteriormente presentada con visado n.º 13/01470/24 de fecha 19/09/2024. Se hace constar que se han introducido los siguientes cambios durante la ejecuci3n de las obras y que son compatibles con la Licencia de obras:

“Las modificaciones realizadas durante las obras no suponen modificaci3n de los par1metros urbanísticos autorizados, ni contravienen las condiciones de la licencia otorgada.

*Las modificaciones consisten en **cambios de distribuci3n interior**, compatibles con la licencia, dichos cambios quedan reflejados en los planos finales adjuntos.”*

Se aportan los planos n.º 00 superficies, 01 planta primera, 02 planta baja, 03 planta s3tano y 04 planta de cubiertas, junto con Anexo de cumplimiento de condiciones de Habitabilidad en los edificios con visado n.º **13/00009/25 de fecha 03/01/2025**.

Tras la visita de inspecci3n realizada en fecha 12/012/2024 a las obras de referencia por parte de los Servicios T1cnicos Municipales y revisada la documentaci3n aportada se ha comprobado que las modificaciones introducidas durante las obras son las representadas en la documentaci3n gr1fica del CFO con visado n.º **13/00009/25 de fecha 03/01/2025** por el COAIB.



En virtud del **art. 156. Modificaciones durante la ejecución de las obras, de la LUIB, Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears**, las modificaciones introducidas deben ser autorizadas o denegadas por el órgano que otorgó la licencia:

“ Artículo 156. Modificaciones durante la ejecución de las obras.

1. Las obras se paralizarán oportunamente cuando, una vez que se haya concedido una licencia urbanística o se haya efectuado una comunicación previa que legitime la ejecución de obras, se quiera llevar a cabo una modificación que tenga por objeto variar el número de viviendas autorizado o si estas obras comportan la alteración de las condiciones de uso del suelo, la altura, el volumen, la situación de las edificaciones o la ocupación máxima autorizadas. La normativa de aplicación a este tipo de modificaciones será la vigente en el momento de la autorización de modificación de la licencia, siempre que se resuelvan en plazo, en caso contrario, se otorgarán con la normativa vigente en el momento en que se tuvieran que resolver, o, en su caso, la vigente en el momento de la modificación de la comunicación previa.

2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, si en el transcurso de la ejecución de las obras se modificara la estructura o la disposición interior o el aspecto exterior, sin alteración de ninguno de los parámetros previstos en el apartado 1 anterior, las obras no se paralizarán durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto o relación de obras por ejecutar. La autorización o la denegación de las modificaciones corresponderá al órgano que otorgó la licencia originaria. En este caso, la normativa de aplicación a las modificaciones será la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria o de presentación de la comunicación previa inicial, siempre que no se haya superado el plazo fijado para la ejecución de las obras.”

Vistas las modificaciones introducidas durante la ejecución de las obras y visto que se corresponden con obras de cambios de distribución interior sin alteración de ninguno de los parámetros previstos en el apartado 1 del art. 156, la autorización o la denegación de las modificaciones **deberán ser informadas por órgano que otorgó la licencia originaria**, siendo la normativa de aplicación a las modificaciones la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria o de presentación.

Tercero.- En aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, **se presenta el justificante de alteración de Datos Catastrales con [REDACTED]** de fecha 29 de octubre de 2024.

Cuarto.- En cumplimiento del artículo 10.2 del **Decreto 35/2001, de 9 de marzo**, por el que se establecen las medidas reguladoras de uso y mantenimiento de los edificios, se hace constar que **se ha presentado el Manual de Uso y Mantenimiento visado n.º 13/01470/24 de fecha 19/09/2024 por el COAIB.**

Quinto.- Se adjunta ek justificante de presentación de la Declaración responsable de la instalación del sistema autónomo de depuración del director general de Recurso Hídricos. Número de Registro GOIBE719416/2024.

Sexto.- En aplicación del *Reglamento insular de Ibiza de supresión y reducción de cargas administrativas en materias de habitabilidad, urbanismo y patrimonio histórico y de fomento de las agroestancias y de la comercialización de estancias turísticas en casas payesas, con la modalidad de alquiler de vivienda principal, aprobado por el Pleno del Consell Insular de Ibiza, en sesión de día 24 de junio de 2022, se recuerda;*

“Artículo 3. Régimen especial en materia de habitabilidad y de licencia municipal de ocupación o de primera utilización aplicable en el ámbito territorial de la isla de Ibiza



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears

1. La cédula de habitabilidad de primera ocupación es sustituida por la licencia municipal de ocupación o de primera utilización en caso de edificaciones o instalaciones de nueva construcción, o bien en relación con actuaciones sobre edificaciones existentes consistentes en obras de ampliación, así como cuando se produce un cambio de uso o un aumento del número de plazas de uso residencial.

...()

6. A la solicitud de licencia de ocupación o de primera utilización se tendrá que adjuntar el certificado final de obra y habitabilidad, con una antigüedad máxima de seis meses, expedido por la Dirección facultativa de la obra, visado por los Colegios competentes, acreditativo de que estas obras se han ejecutado según el proyecto aprobado y de que cumplen las condiciones exigidas en los apartados 4.1, 4.3 y 4.4 del artículo 4 del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad, según sea respectivamente el caso de viviendas, de locales u otros edificios residenciales no incluidos en el concepto de viviendas y acompañado de fotografías de todas las fachadas.

En aquellos casos en que el certificado final de obra tenga una antigüedad superior a seis meses desde su expedición se podrá complementar con un certificado expedido por la misma persona técnica directora u otra técnica competente según la legislación vigente, que acredite que no se han producido modificaciones en el edificio desde la emisión del certificado final de obra."

Séptimo.- El presupuesto de ejecución material de la vivienda asciende a 590.576,91€, que junto al de Urbanización aportado en el Anexo de urbanización de 30.471,93€, hacen un total de SEIS CIENTOS VENTIUN MIL CUARENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS **(621.048,84€)**.

CONCLUSIONES

PRIMERO.- Se informa **FAVORABLEMENTE** las Modificaciones introducidas durante la ejecución de las obras, sin alteración de parámetros urbanísticos, para la vivienda unifamiliar aislada con piscina ubicada en [REDACTED]

[REDACTED] según documentación y planos junto con Anexo de cumplimiento de condiciones de Habitabilidad en los edificios con visado n.º 13/00009/25 de fecha 03/01/2025, redactado por el arquitecto director de obra Carlos de Rojas Torralba y suscrito por el director de ejecución material José Luis de Santos Sáez colegiado n.º 8072 del COAM y colegiado n.º 324 del COAATEEEF respectivamente, **por ajustarse a la Normativa urbanística de aplicación y a las determinación del PGOU** de Sant Antoni de Portmany. Superficie construida: 315,69m². Promotor: Maxdeco SL con CIF B09724410.

SEGUNDO.- Se informa **FAVORABLEMENTE** el Certificado Final de obra y habitabilidad para la vivienda unifamiliar aislada con piscina ubicada en [REDACTED] con visado n.º 13/01470/24 de fecha 19/09/2024 redactado por el arquitecto director de obra Don Carlos de Rojas Torralba y suscrito por el director de ejecución material José Luis de Santos Sáez colegiado n.º 8072 del COAM y colegiado n.º 324 del COAATEEEF respectivamente, **CONDICIONADO a la autorización de las modificación introducidas durante el transcurso de las obras.**

Es lo que se informa a los efectos oportunos sin perjuicio de mejor criterio técnico fundamentado.

En Sant Antoni de Portmany
Por los Servicios Técnicos Municipales

Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente: 6425/2023

Procedimiento: Licencia urbanística en suelo urbano (que requiera proyecto técnico).

Asunto: Solicitud de Licencia Urbanística para la instalación de ascensor en edificio plurifamiliar ubicado en Calle Bartolome Vicent Ramon n.º 30.

ANTECEDENTES

- Se inicia el presente expediente tras la solicitud de tramitación de Licencia Urbanística presentada por Ignacio Barrios Orrios mediante escrito registrado con número de entrada 8845 en este Ayuntamiento el día 04 de noviembre de 2023 en la que solicita autorización según Proyecto Básico y Ejecutivo sin visar firmado por el mismo técnico Ignacio Barrios Orrios colegiado n.º 2084 del COATZ en fecha 04 de noviembre de 2023 denominado *"Proyecto Técnico para la instalación de un ascensor en un edificio existente en Calle Bartomeu Vicent Ramon n.º 30, 07820, Sant Antoni de Portmany."*

- En fecha 18 de enero de 2023 se notifica mediante n.º registro 2024-S-RE-494 informe técnico redactado por los Servicio Técnicos Municipales en el que se requiere a la parte interesada presentar documentación gráfica y escrita para la completa definición y cumplimiento normativo de la propuesta.

- En fecha 31 de enero de 2024 mediante instancia n.º 2024-E-RE-851 Ignacio Barrios Orrios adjunta documentación para la subsanación de deficiencias según requerimiento redactado por los SS.TT. Municipales.

- En fecha 13 de febrero de 2024 se notifica mediante registro n.º 2024-S-RE-1202 informe técnico redactado por los Servicios Técnicos Municipales en el que se reitera a la parte interesada aportar documentación técnica para la completa definición de la propuesta.

- En fecha 25 de febrero de 2024 se notifica mediante registro de entrada 2024-E-RE-1722 Ignacio Barrios Orrios aporta documentación para la subsanación de deficiencias según requerimiento redactado por los técnicos municipales.

- En fecha 08 de marzo de 2024 mediante n.º de registro 2024-S-RE-2366 se emite informe técnico redactado pos los SS.TT. Municipales en el que se reitera a la parte interesada aportar documentación técnica para la completa definición de la propuesta objeto de la solicitud.

- En fecha 08 de septiembre de 2024 mediante n.º de registro 2024-E-RE-13649 la parte interesada aporta documentación para la subsanación de deficiencias según informe técnico emitido.

- En fecha 30 de septiembre de 2024 mediante n.º de registro 2024-S-RE-13219 se emite informe técnico redactado por los SS.TT. Municipales en el que se reitera por última vez al interesado aportar documentación técnica para la definición de la intervención.

Para conocer la clasificación del suelo es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U) de Sant Antoni de Portmany. En este caso, la parcela se clasifica como Suelo Urbano con la calificación de Intensiva A.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

PRIMERO.- El objeto del presente informe es el estudio de la documentación aportada mediante n.º de registro 2024-E-RE-17257 en fecha 08 de noviembre de 2024 y 2024-E-RE-19820 en fecha 18 de diciembre de 2024 presentado por Ignacio Barrios Orrios en la que se adjunta documentación para la subsanación de deficiencias según requerimiento redactado por los SS.TT. Municipales. En cada instancia se presenta la siguiente documentación titulada:

En fecha 08.11.2024 con n.º de registro 2024-E-RE-17257:

- *Contestación requerimiento 4*
- *02a_PLT_BAJA ESTADO ACTUAL A2_signed (1)*
- *02P-1_Plantas de acceso _ E_A_ Distribuci_n_ Superficies y Cotas A1_signed*
- *02P6_Plantas de acceso _ E_A_ Distribuci_n_ Superficies y Cotas A1_signed*
- *02PB_Plantas de acceso _ E_A_ Distribuci_n_ Superficies y Cotas A1_signed*
- *03P1_2_3_4 y 5_Plantas de acceso _ E_R_ Distribuci_n_ Superficies y Cotas _1_-Model_signed*
- *03P-1_Plantas de acceso _ E_R_ Distribuci_n_ Superficies y Cotas A1_signed*
- *03P6_Plantas de acceso _ E_R_ Distribuci_n_ Superficies y Cotas _1_-Model_signed*
- *03PB_Plantas de acceso _ E_R_ Distribuci_n_ Superficies y Cotas A1_signed*

En fecha 18.12.2024 con n.º de registro 2024-E-RE-19820:

- *Proyecto refundido firmado_signed*

La parte interesada aporta Proyecto Técnico visado con n.º 23-005620-038-04115 en fecha 18/12/2024 por el COATZ titulado "Proyecto Técnico para la instalación de un ascensor en edificio existente en Calle Bartomeu Vicent Ramon n.º 30" redactado por el técnico representante Ignacio Barrios Orrios colegiado n.º 2084 del COATZ. PEM: 131.515,64 euros.

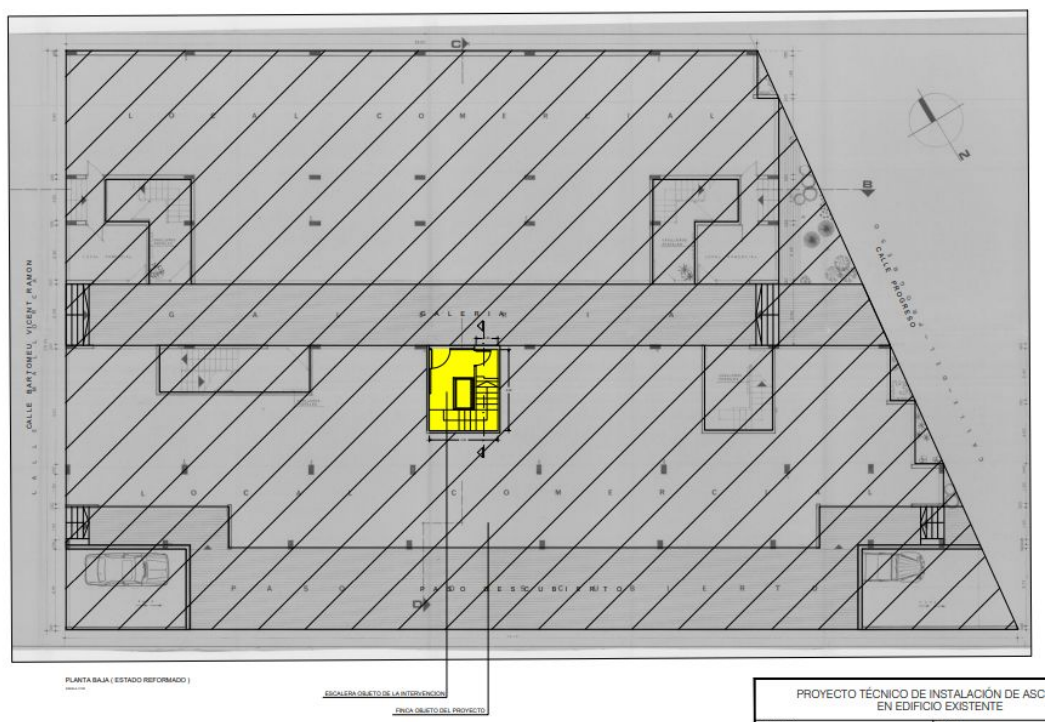
Entre la documentación técnica, la parte interesada representa el estado actual y propuesto de todas las plantas y sección del edificio objeto de la intervención.



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa - Illes Balears



Plano Planta Baja (Estado actual) presentado por el interesado



Plano Planta Baja (Estado reformado) presentado por el interesado

SEGUNDO.- Como se expone en anteriores informes técnicos emitidos por los SS.TT. Municipales, el CTE DB SUA, 1. Seguridad frente al riesgo de caídas, en el punto 4. Escaleras y rampas, establece las siguientes determinaciones para la reducción del ancho de escaleras en edificios existentes para la instalación de ascensores:



“4.2. Escaleras de uso general

(...)

4.2.2. Tramos

(...)

La anchura útil del tramo se determinará de acuerdo con las exigencias de evacuación establecidas en el apartado 4 de la Sección SI 3 del DB-SI y será, como mínimo, la indicada en la tabla 4.1.

Tabla 4.1 Escaleras de uso general. Anchura útil mínima de tramo en función del uso

Uso del edificio o zona	Anchura útil mínima (m) en escaleras previstas para un número de personas:			
	≤ 25	≤ 50	≤ 100	> 100
Residencial Vivienda, incluso escalera de comunicación con aparcamiento	1,00 ⁽¹⁾			
Docente con escolarización infantil o de enseñanza primaria Pública concurrencia y Comercial	0,80 ⁽²⁾	0,90 ⁽²⁾	1,00	1,10
Sanitario Zonas destinadas a pacientes internos o externos con recorridos que obligan a giros de 90º o mayores	1,40			
Otras zonas	1,20			
Casos restantes	0,80 ⁽²⁾	0,90 ⁽²⁾	1,00	

(1) En edificios existentes, cuando se trate de instalar un ascensor que permita mejorar las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad, se puede admitir una anchura menor siempre que se acredite la no viabilidad técnica y económica de otras alternativas que no supongan dicha reducción de anchura y se aporten las medidas complementarias de mejora de la seguridad que en cada caso se estimen necesarias.

(2) Excepto cuando la escalera comunique con una zona accesible, cuyo ancho será de 1,00 m como mínimo.

Según establece el punto anteriormente expuesto, para la instalación de un ascensor en edificios existentes que disminuya la anchura de la escalera se debe acreditar la no viabilidad técnica y económica de otras alternativas que no supongan dicha reducción.

La parte interesada presenta escrito de contestación al requerimiento en el que se expone:

“Con respecto a las medidas correctoras propuestas o existentes respecto a barreras arquitectónicas desde la vía pública: se va a colocar pasamanos a altura correcta para que cualquier persona con discapacidad pueda acceder sin problema desde la vía pública.

En la finca no se puede instalar el ascensor en ningún otro lugar que en que se haya instalado, ya que no se puede instalar cabina alguna.

En el presente proyecto se van a llevar a cabo las siguientes medidas complementarias/compensatorias de mejora de la seguridad, para que se pueda admitir una anchura menor de la escalera. Las medidas compensatorias que se van a llevar a cabo son las siguientes: se va a colocar pasamanos en ambos lados de la escalera, se va a reforzar el alumbrado normal encada una de las plantas del edificio, se va a instalar alumbrado de emergencias y extintores en cada una de las plantas del edificio, se va a dotar de elementos antideslizantes a todos los peldaños de las escaleras del edificio.

Se adjuntan todos los planos requeridos.”

El interesado propone la colocación de elementos en la escalera que ayudan el acceso a plantas superiores justificando la inviabilidad de instalar el ascensor propuesto en otro lugar representando y justificando un ancho mínimo de 80 cm en todos los tramos de la escalera resultante.

Comprobada la documentación gráfica y escrita presentada por la parte interesada da respuesta al requerimiento redactado por los Servicios Técnicos Municipales emitido mediante n.º de registro 2024-S-RE-13219 en fecha 30/09/2024.

La parte interesada presenta el siguiente cuadro de Normativa Urbanística de aplicación:

CONCEPTO	PLANEAMIENTO	PROYECTO
Clasificación del suelo	URBANO	URBANO
Calificación PGOU	INTENSIVA A	INTENSIVA A
Fachada mínima	10 m	Existente/ no varía
Parcela mínima	200 m²	Existente/ no varía
Ocupación	PLANTA SÓTANO 100 % PLANTA BAJA 60 % RESTO DE PLANTAS 60 %	Existente/ no varía
Volumen (m³/m²)	-	Existente/ no varía
Edificabilidad	-	Existente/ no varía
Uso	Según art. 230. Régimen de usos permitidos	RESIDENCIAL
Situación Edificio en Parcela/Tipología	EDIFICACIÓN CONTINUA	Entre medianeras
Separación linderos entre edificios	-	Existente/ no varía
Separación linderos fachada	-	Existente/ no varía
Separación linderos fondo	-	Existente/ no varía
Separación linderos derecha	-	Existente/ no varía
Separación linderos izquierda	-	Existente/ no varía
Altura máxima metros reguladora	13,30 M	Existente/ no varía

Altura máxima metros total	14,80 M	Existente/ no varía
Altura máxima n.º de plantas	(PS) PB + 4	Existente/ no varía
Índice de intensidad de uso	-	-

- Comprobada la propuesta presentada no se modifican los parámetros urbanísticos de la edificación existente.

- Según artículo 230 del PGOU Sant Antoni de Portmany, el uso residencial es un uso permitido en la zona, calificada como Intensiva A.

- De la documentación obrante en el Ayuntamiento se comprueba que el edificio en el que se propone la actuación fue construido con Licencia Urbanística P21/72. A fecha 20 de mayo de 1972 la Comisión Municipal Permanente de este Ayuntamiento, en sesión del día 18 de mayo de 1972 acordó conceder a la solicitante Santiago de la Osa y Vicente Escandell Licencia de Obras para la construcción de un edificio de ocho plantas destinado a 53 viviendas y locales comerciales, sito en C/Progreso y C/Mallorca, al proyecto técnico de fecha Diciembre de 1971, rectificado en 26-4-1972, redactado por el arquitecto J.M. Pagola.

- La parte interesada adjunta Certificado Histórico Registral de la finca n.º 6.217 en la que se describen la 6ª inscripción de Obra nueva y constitución de régimen de propiedad horizontal.

CONCLUSIONES

Por todo lo anterior:

Se informa **FAVORABLEMENTE** el Proyecto Técnico visado con n.º 23-005620-038-04115 en fecha 18/12/2024 por el COATZ titulado "*Proyecto Técnico para la instalación de un ascensor en edificio existente en Calle Bartomeu Vicent Ramon n.º 30*" redactado por el mismo técnico representante Ignacio Barrios Orrios colegiado n.º 2084 del COATZ. Presupuesto de ejecución material: 131.515,64 euros.

Es lo que se informa a los efectos oportunos sin perjuicio de mejor criterio técnico fundamentado.

Por los Servicios Técnicos municipales
En Sant Antoni de Portmany



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears

Núm. Expediente: 14929/2024

Fecha: 02/12/2024 y 14/01/2024

RE: 2024-E-RE-18765 y 2025-E-RE-547

Núm. Informe: 1

Solicitante: J'ATTENDRAI TON RETOUR S.L., representada por THOMAS FLOHR

Asunto: REFORMA INTERIOR DE EDIFICACIÓN Y REFORMA DE PISCINA

ANTONIO RAMIS RAMOS, Arquitecto, colegiado en el Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears con el nº 10.808, domiciliado a estos efectos en Palma de Mallorca (07012), Paseo del Borne, 15, 4E, a solicitud del **AJUNTAMENT DE SANT ANTONI DE PORTMANY**, emite el siguiente:

INFORME URBANÍSTICO

Se presenta un proyecto de reforma interior de vivienda existente y reforma de piscina también existente. La vivienda, el anexo y la piscina, según la memoria, obtuvo licencia de obras nº 12/2006 y final de obras con LPO nº 1291/2021. [REDACTED]

[REDACTED] tiene una superficie de 288.733 m2 y el proyecto no altera las condiciones urbanísticas de las edificaciones.

La parcela está actualmente afectada por las siguientes calificaciones de suelo rústico: SRC-SRG; SRC-F; SRP-ANEI y APT de costas. Las edificaciones no están afectadas por la APT de costas y están situadas sobre sobre suelo calificado como ANEI y APR de incendios.

Dado que el uso de vivienda en la matriz de suelo rústico vigente, aprobada por la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, está condicionado a lo que determine el PTI y en la modificación de éste, aprobada el 2019, está prohibido, se trata de edificaciones en situación de inadecuación según el artículo 129 de la LUIB que determina que en estas edificaciones son autorizables, como mínimo, las obras de higiene, seguridad, salubridad, reforma, consolidación, rehabilitación, modernización o mejora de las condiciones estéticas y de funcionalidad, además de las necesarias para cumplir las normas de prevención de incendios, accesibilidad, CTE y las instalaciones de infraestructura propias de la edificación, así como las permitidas por las normas del planeamiento vigente y éste determina en el artículo 71 la posibilidad de autorizar las reformas, no se aprecia inconveniente para autorizar dichas obras interiores de la vivienda.

En cuanto a las obras exteriores que afectan a la piscina, como son, según se describen en la memoria: cambio del revestimiento interior y cambio de maquinaria, estas obras están sometidas al cumplimiento de las condiciones estéticas de la norma 18 y 19 del PTI

Presupuesto de ejecución material: **774.899,21 €.**

En su consecuencia el proyecto básico se informa favorablemente con las siguientes prescripciones:

1. El presupuesto de ejecución material deberá figurar en un documento firmado por el arquitecto.
2. Los acabados de la piscina deberán respetar las condiciones estéticas del PTI y del PGOU.

Sant Antoni de Portmany, firmado según la fecha de la firma electrónica.



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa - Illes Balears

Departamento de urbanismo y actividades

Expediente: 163/2024

Procedimiento: Procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas

Asunto: Anejo fotográfico comparativo entre certificado de antigüedad 1376/2024 y anejo fotográfico anexo al acta de inspección 1570 obrante en expediente 163/2024

INFORME

Propietario: [REDACTED]

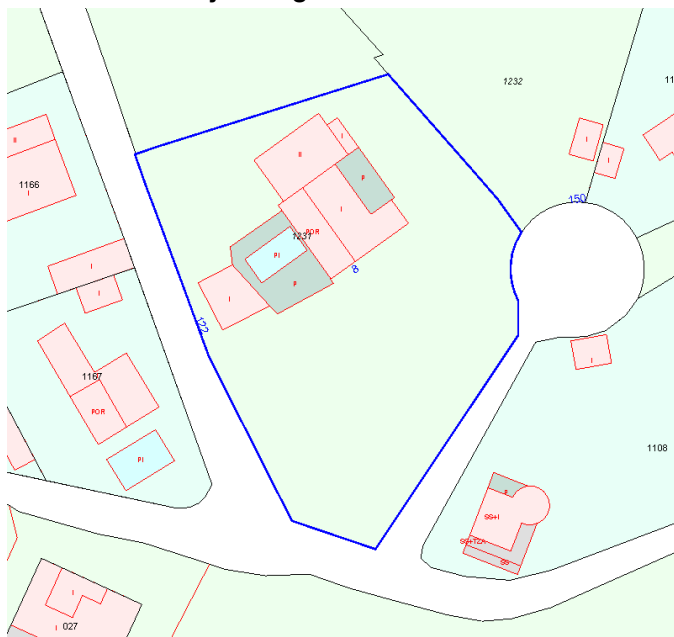
Emplazamiento: [REDACTED]

Referencia Catastral: [REDACTED]

PRIMERO.- Objeto

Con el fin de reiterar la continua evolución del inmueble en la parcela de referencia con posterioridad al certificado de antigüedad obrante en expediente 1379/2016, se realiza la siguiente comparación fotográfica para constatar que el inmueble sufre una constante evolución en el tiempo para confirmar la no prescripción de las infracciones en el mismo.

SEGUNDO.- Anejo fotográfico.





Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa - Illes Balears



foto 2016: escalera acceso planta piso, puerta tipo almacén



foto 2024: ampliación vivienda, aumento volumen y eliminación escalera acceso a planta piso



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa - Illes Balears



foto 2016: terraza tipo pérgola, muro ciego en la zona indicada en la izquierda de la fotografía



foto 2024: huecos nuevos en fachada y sustitución de pérgola por terraza cubierta



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa - Illes Balears



foto 2016: zona piscina y terraza exterior



foto 2024: aumento terraza, cambio configuración piscina con rebosadero en fondo de piscina, aumento lamina de agua.



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa - Illes Balears



Foto 2016: escalera de acceso a terraza piscina



foto 2024: sustitución escalera por rebosadero piscina y zona técnica piscina.



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa - Illes Balears



Ajuntament de Sant Antoni de Portmany. Departament d'Urbanisme i Activitats
38,99548, 1,30409, 131,0m
10/01/2024 11:43:35

Foto 2024: muro cerramiento en curso de ejecución



Ajuntament de Sant Antoni de Portmany. Departament d'Urbanisme i Activitats
38,99545, 1,30408, 134,0m
10/01/2024 11:43:56

Foto 2024: nueva escalera de acceso a la planta piso en curso de ejecución.



Foto 2024:nueva escalera de acceso a la planta piso en curso de ejecución.

Es lo que se informa a los efectos oportunos sin perjuicio de mejor criterio fundamentado.
Sant Antoni de Portmany, en la fecha de la firma electrónica.

Departamento de Infraestructuras, Mantenimiento y Obras Públicas

Expediente: 13590/2024

Procedimiento: Contrataciones – Contrato de obras

Asunto: Procedimiento abierto simplificado - Obras para la sustitución del pavimento en parques infantiles del término municipal.

INFORME

PRIMERO. Antecedentes.

Se redacta el presente informe de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en lo relativo al capítulo II sobre Recursos administrativos.

En fecha 27/12/2024 y mediante registro de entrada 2024-E-RE-20165, se presenta por parte de D. ANTONIO RIBAS BONET, con D.N.I.: **4431***, actuando en representación de MEJORAS SERVICIOS Y PROYECTOS INTEGRALES, S. A., con C.I.F.: A07151244, recurso de reposición sobre el expediente 13590/2024.

En fecha 9/01/2025, se presenta mediante registro de entrada 2025-E-RE-310, por parte de D. ANTONIO RIBAS BONET, con D.N.I.: **4431***, actuando en representación de MEJORAS SERVICIOS Y PROYECTOS INTEGRALES, S. A., con C.I.F.: [REDACTED] 1512 [REDACTED], escrito de reiteración de resolución del recurso de reposición presentado en fecha 27/12/2024.

SEGUNDO. Exposición de motivos.

En fecha 20/12/2024, se informa por parte de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, sobre las ofertas anormalmente bajas presentadas, de acuerdo con el artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (BOE núm. 272 de fecha 09-11-2017, LCSP).

En el apartado tercero, referido a las Conclusiones, se indicaba lo siguiente:

‘(...)

Atendiendo al estudio pormenorizado de la justificación presentada, y una vez llevada a cabo el análisis de la misma, se puede concluir, que se proporciona información para la justificación que se fundamenta en hipótesis o prácticas inadecuadas desde el punto de vista técnico. El hecho de encontrarnos dos partidas no equivalente en la justificación es fundamental. Tal como se indica en la Memoria valorada del contrato, se debía dimensionar, en cada uno de los parques infantiles en los que se sustituía el pavimento, la solución propuesta cumpliendo en todo momento con la normativa de seguridad en parques infantiles, en función de la altura máxima de caída de cada uno de los juegos ubicados en los parques infantiles, según el criterio HIC (Criterio de Lesiones en la Cabeza) y según la norma UNE-EN 1177. Por lo tanto, la partida de mano de obra presentada, en la que se contempla la instalación de un pavimento de 3 cm de SBR + 1 cm de EPDM, en 7 de los 8 parques infantiles en su totalidad, sin tener en cuenta el criterio HIC (Criterio de Lesiones en la Cabeza) y la norma UNE-EN 1177, no es equivalente a la partida definida en la memoria valorada del contrato. Además, en

dicha memoria valorada se presentaba también una tabla adjunta en la que, según la altura HIC (en metros), se determinaba el espesor necesario de pavimento total.

En base a todo lo expuesto se determina que no está justificada la oferta con la documentación presentada.

(...)

En fecha 27/12/2024 y mediante registro de entrada 2024-E-RE-20165, se presenta por parte de D. ANTONIO RIBAS BONET, con D.N.I.: **4431**, actuando en representación de MEJORAS SERVICIOS Y PROYECTOS INTEGRALES, S. A., con C.I.F.: [REDACTED] 1512 [REDACTED] recurso de reposición sobre el expediente 13590/2024. El recurso de reposición presentado, indica a modo aclaratorio, que el presupuesto aportado para justificar la oferta anormalmente baja, en el que se hacía referencia a la totalidad de las superficies de los parques infantiles a pavimentar se colocaría una capa de 3+1 cm de pavimento, se realiza como referencia general de la mano de obra de colocación.

En la documentación adjunta presentada en el recurso de reposición, no se presenta actualización de la documentación presentada para la justificación de la oferta anormalmente baja, ni del presupuesto adjunto en el Análisis pormenorizado de la oferta presentada de acuerdo con el *'DOCUMENTO DE JUSTIFICACIÓN DE OFERTA ANORMALMENTE BAJA PRESENTADA EN RELACION CON EL "EXPEDIENTE 13590/2024, OBRAS PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PAVIMENTO EN PARQUES INFANTILES DEL TÉRMINO MUNICIPAL"*.

Al no haber presentado ninguna actualización de dicha documentación, la documentación de la que se dispone para justificar la oferta anormalmente baja, a pesar de la aclaración recibida por escrito en el recurso de reposición presentado, sigue siendo la misma documentación en la que se indica que en su totalidad, se va a colocar un pavimento de 3+1 cm en toda la superficie afecta a todos los parques infantiles.

La mano de obra relativa a cualquier partida en una actuación como la que se pretende realizar, es directamente proporcional al grosor del pavimento que se pretende instalar. Es cierto que en la memoria justificativa, no se indica la medición concreta de las zonas en las que se instalarán los diversos espesores, por eso se expresa de la siguiente manera: *'El grosor del pavimento será de 'XX' cm de SBR negro y de 1 cm de EPDM, cumpliendo en todo momento con la normativa de seguridad en parques infantiles, en función de la altura máxima de caída de cada uno de los juegos ubicados en los parques infantiles, según el criterio HIC (Criterio de Lesiones en la Cabeza) y según la norma UNE-EN 1177.'*

TERCERO. Conclusiones.

En la documentación presentada en el recurso de reposición, no se presenta actualización del presupuesto presentado en la justificación de la oferta anormalmente baja, sino que simplemente se justifica dicho precio, a modo de 'tarifa plana'. Por lo tanto, la documentación técnica y el presupuesto en el que se justifica la oferta anormalmente baja, sigue siendo la presentada anteriormente, en la que se indicaba la totalidad de los parques con un pavimento de 3+1 cm, haciendo referencia de ello en el presupuesto de mano de obra presentado, e incumpliendo con lo dispuesto en la memoria justificativa.-

En base a todo lo expuesto se determina que sigue sin estar justificada la oferta anormalmente



baja con la documentación presentada, al no haber presentado actualización del presupuesto de mano de obra, teniendo constancia de que se dispone de espesores diferentes en las diferentes zonas de los parques infantiles, y que para cada uno de los espesores diferentes, la mano de obra varía, incrementando conforme va incrementando el espesor de las capas del pavimento.

Salvo superior criterio, y para que conste, a los efectos oportunos, firmo la presente.

Sant Antoni de Portmany

Servicios Técnicos Municipales del Ajuntament de Sant Antoni de Portmany.