



ACTA

Expediente nº	Órgano Colegiado
JGL/2025/43	La Junta de Gobierno Local

DATOS DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN

Tipo Convocatoria:

Extraordinaria

Fecha:

30 de diciembre de 2025

Duración:

Desde las 10:10 hasta las 10:44

Lugar:

Dependencias municipales

Presidida por:

MARCOS SERRA COLOMAR

Secretario:

PEDRO BUENO FLORES

ASISTENCIA A LA SESIÓN

Nº de identificación	Nombre y Apellidos	Asiste
9984	ANTONIO MARI MARI	SÍ
5910	DAVID MARQUEZ BOZA	NO
5620	EVA MARIA PRATS COSTA	SÍ
5196	JOSEFA TORRES COSTA	SÍ
5446	JOSEFA TUR JUAN	NO
5339	MARCOS SERRA COLOMAR	SÍ
5511	MARIA RIBAS BONED	NO
5217	MIGUEL TUR CONTRERAS	NO
4720	NEUS MATEU ROSELLO	SÍ
0810	PEDRO BUENO FLORES	SÍ

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO

Número: 2025-0056 Fecha: 13/01/2026



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 la sessió anterior de data 18 de desembre de 2025.

El Sr. Secretario informa que el acta de la sesión correspondiente al día 18 de diciembre de 2025 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 18 de diciembre de 2025**, por unanimidad de los miembros presentes.

2. Expedient 897/2021. Atorgament de llicència urbanística per electrificació de nou edifici plurifamiliar 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 la señora Yolanda Carneros Melitón DNI núm. ***04.62**, en representación de EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES, S.L.U., con CIF núm. B82846817 de licencia urbanística para llevar a cabo las obras necesarias para atender a la petición de nuevo suministro para una nueva promoción de viviendas de 43,70 kW en Calle Pere de Portugal n.º 2 - 07820 de Sant Antoni de Portmany, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

Primero.- En fecha 23 de febrero de 20221 y registro de entrada núm. 2021-E-RE-879 la señora Yolanda Carneros Melitón DNI núm. ***04.62**, en representación de EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES, S.L.U., con CIF núm. B82846817 solicita licencia urbanística para llevar a cabo las obras necesarias para atender a la petición de nuevo suministro para una nueva promoción de viviendas de 43,70 kW en Calle Pere de Portugal n.º 2 - 07820 de Sant Antoni de Portmany según - Proyecto de ampliación de red subterránea de baja tensión del C.T. 50245 "Rocabaixa", redactado por el ingeniero técnico industrial Jordi Masramon Puigdomench con el número de colegiado 24.098 del Colegio de ingenieros graduados e ingenieros técnicos industriales de Barcelona, y número de visado 2021901654, de fecha 09-02-2021.

Segundo.- En fecha 6 de mayo de 2021 se emite informe jurídico con la normativa de aplicación y el procedimiento a seguir.

Tercero.- En fecha 8 de diciembre de 2025 los Servicios Técnicos municipales emiten informe técnico, 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/>

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:



- La Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears. (LUIB).
- Art. 53 y 54 del 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)
- Art. 39 y 40 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE núm. 27 de 31-enero-1979, Reglamento de gestión urbanística RGU)
- 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:

(...)

o) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o de cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.”

Comprobado como ha sido por los Servicios Técnicos municipales en informe aquí transcrito que la licencia urbanística pretendida es acorde al ordenamiento jurídico, procede el otorgamiento de la misma con el cumplimiento de todas las condiciones establecidas por los Técnicos municipales en informe referido y obrante en el expediente.

Tercero.- La competencia corresponde a la Junta de Gobierno Local, según 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 informe técnico favorable, y (ii) que la licencia pretendida es conforme con la ordenación urbanística

Vista la propuesta de resolución PR/2025/6617 de 19 de diciembre de 2025.

Acuerdo:

Primero.- OTORGAR a la entidad EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES, S.L.U., con CIF núm. B82846817 **licencia urbanística para llevar a cabo las obras necesarias para atender a la petición de nuevo suministro** para una nueva promoción de viviendas de 43,70 kW en Calle Pere de Portugal n.º 2 - 07820 de Sant Antoni de Portmany según Proyecto de ampliación de red subterránea de baja tensión del C.T. 50245 “Rocabaixa”, redactado por el ingeniero técnico industrial Jordi Masramon Puigdomench con el número de colegiado 24.098 del Colegio de ingenieros graduados e ingenieros técnicos industriales de Barcelona, y número de visado 2021901654, de



fecha 09-02-2021, informado favorable por los Servicios Técnicos municipales en informe adjunto, con indicación de que se entiende otorgada a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

Segundo.- CONSIDERAR que esta licencia se concede **supeditada al cumplimiento de las prescripciones del informe técnico** antes transcrito.

Tercero.- APROBAR las correspondientes **liquidaciones** en concepto de **tasa** por licencias urbanísticas núm.202101131 que asciende a 70 euros (pagada), del **impuesto de construcciones, instalaciones y obras** núm 202510899 que asciende a 81,68 euros y una **fianza** para reposición de bienes públicos que asciende a ***510,52 ***euros , que deberán ser satisfechas previo a la retirada de la licencia.

Cuarto.-INDICAR al interesado que el **plazo máximo para iniciar las obras será de SEIS meses y el plazo máximo para ejecutarlas será de TREINTA Y SEIS 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. También tendrán derecho a obtener una **segunda y última prórroga**, si la solicitan de una manera justificada. **La licencia urbanística caducará** si al acabar los plazos establecidos en este título o en sus prórrogas, no se han empezado o no se han acabado las obras, lo cual deberá ser declarado por este Ayuntamiento.

Quinto.- 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**.

Sexto.- 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 10 días de antelación**.

*-Por las características y ubicación de las obras **Sí** serían de aplicación las restricciones temporales previstas en la vigente O.M. de obras, edificios y solares (art. 3 de la misma / 01-Mayo a 15-October).*

Séptimo.- INDICAR al interesado que, una vez finalizadas las obras tendrá que presentarse la correspondiente solicitud de certificado final de obra firmado por el director de la obra, acompañado de fotografías del antes y después, y cualquier documento de conformidad de la compañía eléctrica receptora de las mismas momento en el que este Ayuntamiento comprobará que la ejecución de las actuaciones se corresponden con la licencia aquí otorgada.

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

Descripción	Url de verificación
Informe técnico favorable de fecha 8 de diciembre de 2025	https://santantoni.sedelectronica.es/doc/

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

Documentos anexos:

- Anexo 1. Informe técnico_897_2021_FAV



- Anexo 2. Liquidación Icio Ampliación línea BT en calle Pere de Portugal nº 2

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 2259/2022. Autorització de modificacions en el transcurs de les obres per a rehabilitació de magatzem tradicional en sòl rústic.

Hechos y fundamentos de derecho:

En relación con el expediente núm. 2259/2022 de licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud formulada por el señor [REDACTED] con DNI núm. ***5716** de Licencia Urbanística de rehabilitación de almacén tradicional sito [REDACTED] la cual fue otorgada mediante Acuerdo de Junta de Gobierno de fecha 6 de julio de 2023, presentado como ha sido certificado final de obra que presenta modificaciones en el transcurso de las obras, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 6 de julio de 2023 la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que otorga al señor [REDACTED] con DNI núm. ***5716** Licencia Urbanística de rehabilitación de almacén tradicional sito en [REDACTED] según Proyecto básico y de ejecución modificado, redactado por la arquitecto Roser Marí Torres, COAIB 547.311 visado por el COAIB núm. 13/00661/22 de fecha 14/05/2022, El presupuesto asciende a la cantidad de 20.400,00€.

Segundo.- En fecha 10 de septiembre de 2025, mediante registro núm. 2025-E-RE-17284 se solicita certificado final de obra municipal todo lo cual se tramita en expediente 12643/2025.

Tercero.- En expediente 12643/2025, en fecha 21 de noviembre de 2025 los Servicios Técnicos municipales realizan visita de inspección.

Cuarto.- En expediente 12643/2025, en fecha 25 de noviembre de 2025 mediante registro núm. 2025-S-RE-20149 se realiza requerimiento por los Servicios Técnicos municipales.

- En fecha 8 de diciembre de 2025 mediante registro núm. 2025-E-RE-22951 se aporta documentación en respuesta al requerimiento.

****Quinto.-**** En fecha 10 de diciembre de 2025, se emite informe favorable a las modificaciones en el transcurso de las obras por los Servicios Técnicos municipales (profesional con contrato de servicios externos el señor Rodrigo Bodas Turrado) 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 en fecha 6 de julio de 2023 para las obras de rehabilitación de almacén tradicional sito en [REDACTED] y, por lo tanto, son compatibles con ésta y del tipo previsto en el artículo referido (art. 156.2 LUIB) 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/2025/6607 de 19 de diciembre de 2025.

Acuerdo:



Primero.- AUTORIZAR las Modificaciones en el Transcurso de las obras, según documentación aportada con RGE 2025-E-RE-22951 de fecha 8 de diciembre de 2025 consistente en planos de estado final de obra redactados por la dirección facultativa de las mismas, con visado colegial del COAIB 13/02466/25 de fecha 04/12/2025, **COMPATIBLES y/o SIN VARIACIÓN de parámetros urbanísticos** máximos autorizados respecto a la licencia otorgada mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 6 de julio de 2023 para las obras de rehabilitación de almacén tradicional

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 10 de diciembre de 2025	https://santantoni.sedelectronica.es/doc

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

Documentos anexos:

- Anexo 3. 12643_2025_CFO REHABILITACIÓN CORRALES FAV MTO Y CFO

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 3213/2015. Denegació de modificacions en el transcurs de les obres respecte de llicència per a la construcció d'habitatge unifamiliar aïllat en sòl rústic per ser contràries a l'ordenació.

Hechos y fundamentos de derecho:

En relación con el expediente 3213/2015 de licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud formulada por el señor [REDACTED] con DNI núm. ***5393** para construcción de vivienda unifamiliar aislada, en la Finca [REDACTED] otorgada como fue la referida licencia al proyecto básico, mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 9 de agosto de 2017 y declarado como fue la adecuación del proyecto de ejecución al básico autorizado mediante Decreto núm. 4006 de 12 de diciembre de 2022, presentado como ha sido proyecto de modificaciones en transcurso de las obras, en base a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO



Primero.- En fecha 9 de agosto de 2017, la Junta de Gobierno Local acuerda conceder al señor [REDACTED] con DNI núm. ***5393** , licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada, en la Finca [REDACTED] según proyecto básico con RGE 27271 de fecha 11/12/2015 y documentación complementaria modificada con RGE 5570 de 15/03/2016, redactado por el arquitecto D. Pere Roig. La referida resolución fue debidamente notificada al interesado en fecha 16 de agosto de 2017.

Segundo. En el referido Acuerdo de otorgamiento se indica al interesado su deber de presentar en el plazo máximo de seis meses, desde la notificación del otorgamiento, proyecto de ejecución en desarrollo del básico autorizado indicando que se deberán cumplir todas las condiciones requeridas en el acuerdo adoptado por la CIOTHUPA en la sesión de fecha 7 de abril de 2017.

Tercero.- En fecha 12 de diciembre de 2022 se dicta Decreto núm 4006 por el que se acuerda declarar que el proyecto de ejecución de vivienda unifamiliar aislada, con visado colegial 13/01493 /21 de fecha 24/11/2021, redactado por las arquitectas Andrea Jiménez Bofill y María López Garín, ZAVIT ARQUITECTURA SLP se adecúa a las determinaciones del Proyecto Básico de vivienda unifamiliar aislada, redactado por el arquitecto Pere Roig, sin visar, autorizado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 9 de agosto de 2017, por el que se otorga al señor [REDACTED] con DNI núm. ***5393** licencia urbanística para construcción de vivienda unifamiliar aislada, en la Finca [REDACTED]

Cuarto.- Obra en el expediente registro núm. RGE 2023-E-RC-4483 de fecha 19 de mayo de 2023 formulado por el Consell d'Eivissa dando traslado de la resolución 202300011 de 15 de mayo de 2023 adoptada por la CIOTUPHA por el que se autoriza el plan de actuación arqueológica vinculada la construcción de la vivienda que nos ocupa:

“AUTORIZAR el pla d'actuació arqueològica redactat i presentat per Sergio Moreno Torres (CSV [REDACTED] de caràcter preventiu, per realitzar un seguiment arqueològic dels moviments de terra vinculats a projecte bàsic d'obra de construcció d'un nou habitatge unifamiliar aïllat al [REDACTED] promogut per [REDACTED] 5393 [REDACTED] en data 20 de març de 2023, RGE 2023006833, advertint que qualsevol altra actuació requerirà la presentació d'una nova sol·licitud d'autorització.

Quinto.- En fecha 31 de mayo de 2023 mediante registro núm. 2023-E-RE-4561 el interesado aporta asume por parte de arquitecto y aparejador de la dirección técnica de la obra, nombramiento de empresa constructora.

Sexto. – Consta RGE 2023-E-RC-7614 de fecha 13/09/2023 formulado por el Consell insular de Ibiza, dando traslado de, *resolucio 2023000202, dictada el 13 de setembre de 2023, per la vicepresidenta segona de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA)*, en la cual se resuelve *AUTORIZAR la continuació de les obres sotmeses a control arqueològic de caràcter preventiu vinculades al projecte de construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat [REDACTED] promogut per [REDACTED] a la vista de l'informe preliminar dels resultats del seguiment arqueològic redactat per l'arqueòleg Sergio Moreno Torres (CSV [REDACTED], presentat en data 8 de juliol de 2023, RGE 2023019892, del qual es desprèn que les restes estructurals arqueològiques aparegudes, valorades prèviament pel Departament de Patrimoni, manquen de valor patrimonial, amb independència del seu valor científic, el qual ja ha estat prèviament documentat i salvaguardat i, per tant, es fa prescindible la seua conservació in situ.*



Séptimo. – En fecha 25 de septiembre de 2023 mediante registro núm. RGE 2023-E-RE-7493 de el interesado aporta copia de la resolución antes referida

Octavo.- En fecha 28 de noviembre de 2025 mediante registro núm. 2025-E-RE-22341 se presenta proyecto modificado en el transcurso de las obras. - Proyecto de ejecución modificado de vivienda [REDACTED] redactado por ZAVIT ARQUITECTURA SLP, Andrea Jiménez Bofill y María López Garín, con visado del COAIB nº 13/02399/25 de fecha 26/11/2025, presupuesto de ejecución material de 483.500,00 €.

Noveno.- En fecha 11 de diciembre de 2025 mediante registros núm. 2025-E-RE-23233 y 2025-E-RE-23171 se solicita prórroga de la licencia urbanística.

Décimo.- En fecha 17 de diciembre de 2025, se emite por parte del arquitecto técnico con contrato de servicios externos, el señor Rodrigo Bodas Turrado informe desfavorable respecto del proyecto modificado, 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:

1. La Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB)
2. La Ley 2/2014 de 25 de marzo de Ordenación y Uso del Suelo (LOUS).
3. Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.
4. 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.
5. El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.
6. 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.
7. Decreto 145/1997 de 21 noviembre de 1997, de habitabilidad.
8. El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

Segundo.- El artículo 156.1 LUIB que dispone:

*“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 ”

Por ello, en el caso que nos ocupa, habida cuenta lo dispuesto en el informe técnico municipal aquí adjunto, las modificaciones en el transcurso de las obras solicitadas sí comportan alteración de las condiciones previstas en la licencia otorgada y, por lo tanto, son del tipo previsto en el artículo referido (156.1 LUIB) por lo que **deben ser expresamente autorizadas** conforme a la variación de parámetros y/o condiciones que introduzcan respecto de la licencia original y conforme a la normativa vigente en el momento de su autorización.

Así las cosas, habiéndose analizado por los Servicios Técnicos en informe técnico adjunto cuyo contenido ha de entenderse aquí reproducido, se concluye que las modificaciones propuestas **contravienen la normativa de aplicación actual**, eso es, la Norma 10 PTI según su redacción vigente con la Modificación 2ª y por tanto **no acordes a la normativa urbanística de aplicación** por lo que procede resolver su denegación.

Tercero.- En cuanto a la prórroga de la licencia y vigencia temporal de la misma.

El artículo 154 LUIB relativo a la eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística prevé lo siguiente:

1. Las licencias que por la naturaleza de los actos que amparen así lo requieran se concederán por un plazo determinado, tanto para su inicio como para su finalización, que se reflejará expresamente en el acto del otorgamiento.

2. En todo caso, las licencias urbanísticas para ejecutar obras fijarán un plazo para empezarlas y otro para acabarlas, de acuerdo con lo previsto en las normas del plan general. En caso de que el plan general no lo fije se entenderá que el plazo para empezar las obras será de seis meses, y el plazo para acabarlas será de tres años.

Estos plazos se computarán desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento de la licencia, en el caso de haberla obtenido de acuerdo con un proyecto básico y de ejecución; y desde la comunicación expresa del acto de validación del proyecto de ejecución o del transcurso del plazo de un mes desde la presentación a que se refiere el artículo 152.6 anterior.

3. 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 la 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. La licencia prorrogada por este procedimiento no quedará afectada por los acuerdos regulados por el artículo 51 de la presente ley.

4. Tendrán derecho a obtener una segunda y última prórroga del plazo de finalización de las obras, por la mitad del plazo establecido en la primera prórroga, si la solicitan de una manera justificada, siempre que el coeficiente de construcción ejecutada sea al menos del 50 % y estén finalizadas fachadas y cubiertas, carpinterías exteriores incluidas, y todo ello se refleje en un certificado de la dirección facultativa de la obra. El plazo de presentación de la solicitud y los efectos derivados del artículo 51 de la presente ley, y serán los mismos del punto anterior.

5. La licencia urbanística caducará si al acabar cualquiera de los plazos establecidos en este artículo o las prórrogas correspondientes, que se indicarán expresamente en el acto administrativo de



otorgamiento, no se han empezado o no se han acabado las obras. A estos efectos, el documento de la licencia incorporará la advertencia correspondiente.

6. Una vez caducada la licencia urbanística, el órgano municipal competente lo declarará y acordará la extinción de los efectos, de oficio o a instancia de terceras personas y previa audiencia de la persona titular.

7. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se pide y se obtiene una nueva, ajustada a la ordenación urbanística en vigor aplicable a la nueva solicitud, salvo en los casos en que se haya acordado la suspensión del otorgamiento.

Para valorar la procedencia de la concesión de la prórroga será necesario determinar si se cumplen los requisitos previstos en el artículo 154 LUIB antes referido, concretamente en el apartado 3 que a tal efecto indica que, *“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 la 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. La licencia prorrogada por este procedimiento no quedará afectada por los acuerdos regulados por el artículo 51 de la presente ley.”*

En el caso que nos ocupa, se entiende que se cumplen todos los requisitos para conceder la prórroga solicitada, esto es:

1. La prórroga que se solicita es para la finalización de las obras objeto de la licencia urbanística. El plazo máximo de ejecución de las obras es de treinta y seis meses a computar desde el día 12 de diciembre de 2022 con lo que el plazo máximo de ejecución sería el 12 de diciembre de 2025. Así, la prórroga se solicita en fecha 11 de diciembre de 2025 dentro del plazo de ejecución de las obras, todo ello según previsto en el apartado 4 del artículo 154 LUIB.
- El plazo de prórroga que resulta, en su caso procedente conceder será la mitad del plazo inicialmente otorgado, esto es, si el plazo era treinta y seis meses, procederá otorgar un plazo de dieciocho meses.
- Se ha aportado documentación justificativa técnica del estado de evolución de la obra ejecutada al 82% lo que motiva la solicitud de prórroga que nos ocupa, se ha de entender que la solicitud de prórroga se encuentra justificada.

Se considera igualmente que la prórroga, además de cumplir con la normativa de aplicación, no vulnera ni afecta intereses de terceros y se entiende que responde a criterios de buena fe, por lo que resulta procedente.

No obstante se aprecia que respecto de la vigencia temporal de la licencia y aprovechando la solicitud de prórroga de la interesada se constata que en el expediente han podido concurrir circunstancias ajenas a la voluntad de la interesada que han provocado la suspensión legal del expediente que deben tenerse en cuenta respecto de la vigencia temporal del plazo máximo de ejecución de las obras.

En concreto el tiempo de paralización correspondiente a la incidencia arqueológica constatada por la interesada que motiva que en fecha 8 de julio de 2023 mediante registro núm. 23019892 ante el Consell d'Eivissa a fin de que se analice tal incidencia y se autorice en su caso la continuación de las obras. Así, en fecha 13 de septiembre de 2023 la CIOTUPHA mediante resolución 202300020 autoriza la continuación de las obras.



Se debe entender que el plazo de tres meses se corresponde a una suspensión legal y legítima ajena a la voluntad de la interesada y por tanto se debe entender añadida al tiempo restante de ejecución de las obras.

Cuarto.- La competencia para la resolución del presente expediente corresponde a la Junta de Gobierno Local según Decreto de Alcaldía núm 2222 de 23 de junio de 2023, de delegación de competencias a favor de la Junta de Gobierno todo ello en relación con la previsión competencial dispuesta en el referido artículo 156.1 LUIB y artículo 154 LUIB.

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 desfavorable, y (ii) que las modificaciones en el transcurso de las obras NO resulta conforme con la ordenación urbanística vigente y visto que sí resulta procedente la concesión de prórroga solicitada, en consecuencia,

Vista la propuesta de resolución PR/2025/6609 de 19 de diciembre de 2025.

Acuerdo:

Primero.- DENEGAR las modificaciones en el transcurso de las obras según proyecto modificado de vivienda [REDACTED], redactado por ZAVIT ARQUITECTURA SLP, Andrea Jiménez Bofill y María López Garín, con visado del COAIB nº 13/02399/25 de fecha 26/11/2025, presupuesto de ejecución material de 483.500,00 €, con motivo en el que el sótano incluido en dicho proyecto no cumple con las prescripciones de lo indicado en la norma 10.f del PTIE conforme a la redacción de la modificación nº 2 del PTIE, al ubicarse parte del mismo fuera de la huella de la planta baja cerrada según motivación contenida en el informe técnico municipal adjunto así como fundamento jurídico segundo del presente escrito.

Segundo.- CONCEDER al señor [REDACTED] con DNI núm. ***5393**, **prórroga de la licencia** urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada, [REDACTED] por el **plazo de dieciocho (18) meses** para la finalización de las obras referidas por concurrir los motivos fácticos y jurídicos para ello, ello según motivación expuesta en el fundamento jurídico tercero del presente escrito a los que deberán añadirse tres meses adicionales con motivo de la suspensión de las obras como consecuencia de la incidencia arqueológica acontecida en la ejecución de las obras según motivación contenida en el fundamento jurídico tercero del presente escrito.

****Tercero.- *INDICAR *****al interesado, que la prórroga aquí otorgada concedida comienza a computarse desde el día siguiente al vencimiento del plazo inicialmente otorgado para la ejecución de las obras objeto de la licencia, esto es, se computará desde el día 13 de diciembre de 2025 **el cual vencería el 13 de noviembre de 2027 INFORMÁNDOLE** que, 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 estén finalizadas fachadas y cubiertas, carpinterías exteriores incluidas, y todo esto se refleje en un certificado de la dirección facultativa de la obra todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 154 LUIB, este Ayuntamiento, en caso contrario, una vez transcurrido el plazo aquí prorrogado sin que las obras hayan finalizado, se procederá a incoar el procedimiento para declarar la caducidad de la licencia, con lo que las obras no podrán proseguir si no se solicita y se obtiene una nueva licencia ajustada a la ordenación aplicable a la nueva solicitud.



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

Descripción	Url de verificación
Informe técnico favorable arquitecto municipal 17 de diciembre de 2025	https://santantoni.sedelectronica.es/doc [Redacted]

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

En Sant Antoni de Portmany.

Documentos anexos:

- Anexo 4. 3213-2015_MODIFICADO EN EL TRANCURSO DE LAS OBRA DESFAVORABLE
- Anexo 5. Liquidación tasa MTO

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 3940/2015. Denegació de modificacions en el transcurs de les obres respecte de per a l'ampliació d'habitatge unifamiliar en sòl rústic.

Hechos y fundamentos de derecho:

En el expediente 3940/2015, de licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud formulada por el señor [Redacted] con NIE núm. ****5480* para la ampliación de vivienda unifamiliar en [Redacted] la cual fue otorgada mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 10 de agosto de 2022 según proyecto básico y declarado como fue la adecuación del proyecto de ejecución al básico autorizado mediante Decreto núm. 3672 de 11 de noviembre de 2022, presentado como ha sido proyecto de modificaciones en transcurso de las obras, en base a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 10 de agosto de 2022 la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que otorga al señor [Redacted] con NIE núm. ****5480* licencia urbanística para la ampliación de vivienda unifamiliar en finca [Redacted] según proyecto básico de una ampliación de una vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo redactado por el arquitecto Carlos Rey de Viñas Harras, firmado y sin visar con la documentación aportada en fecha 24 de septiembre de 2021 mediante registro núm. 5376.

Segundo. En fecha 11 de noviembre de 2022 se dicta Decreto núm. 3672 por el que se declara que el proyecto de ejecución redactado por el arquitecto José Torres Torres colegiado número 12707/8 con visado por el COAIB núm. 13/01462/22 de fecha 17/10/2022 y resto de documentación adjunta en el RGE 2022-E-RE-7209 para la ampliación de vivienda unifamiliar en finca sita en [Redacted]



[REDACTED] se adecúa a las determinaciones del proyecto básico de ampliación de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo redactado por el arquitecto Carlos Rey de Viñas Harras, firmado y sin visar autorizado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 10 de agosto de 2022 por el que se otorga al señor [REDACTED] con NIE núm [REDACTED] 5480 [REDACTED] licencia urbanística para la ampliación de vivienda unifamiliar en [REDACTED]

Tercero.- En fecha 5 de mayo de 2023 mediante registro núm. 2023-E-RE-3415 se aportan los asumes correspondientes y nombramiento de constructor.

*****Cuarto.- *****En fecha 31 de octubre de 2025 se presentan modificaciones en el transcurso de las obras mediante aportación de proyecto titulado **AMPLIACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y ANEXO PROYECTO DE EDIFICACION** [REDACTED] **MODIFICACION EN EL TRANCURSO DE LA OBRA DEL EXPTE 13/01462/22** con visado COAIB 13/01592/25 de 01/08/2025 y demás documentación anexa.

Quinto.- En fecha 20 de noviembre de 2025 la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que concede al interesado prórroga de la referida licencia por plazo de dieciocho meses, que vence el 12 de mayo de 2027.

Sexto.- En fecha 17 de diciembre de 2025, se emite informe desfavorable, 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]) respecto del proyecto modificado.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:

1. La Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB)
2. La Ley 2/2014 de 25 de marzo de Ordenación y Uso del Suelo (LOUS).
3. Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.
4. 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.
5. El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.
6. 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.
7. Decreto 145/1997 de 21 noviembre de 1997, de habitabilidad.
8. El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

Segundo.- El artículo 156.1 LUIB que dispone:

“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 ”*

Por ello, en el caso que nos ocupa, habida cuenta lo dispuesto en el informe técnico municipal aquí adjunto, las modificaciones en el transcurso de las obras solicitadas sí comportan alteración de las condiciones previstas en la licencia otorgada y, por lo tanto, son del tipo previsto en el artículo referido (156.1 LUIB) por lo que **deben ser expresamente autorizadas** conforme a la variación de parámetros y/o condiciones que introduzcan respecto de la licencia original y conforme a la normativa vigente en el momento de su autorización.

Así las cosas, habiéndose analizado por los Servicios Técnicos en informe técnico adjunto cuyo contenido ha de entenderse aquí reproducido, se concluye que las modificaciones propuestas **contravienen la normativa de aplicación actual**, eso es, la Norma 10 PTI según su redacción vigente con la Modificación 2ª y por tanto **no acordes a la normativa urbanística de aplicación** por lo que procede resolver su denegación.

Tercero.- La competencia para la resolución del presente expediente corresponde a la Junta de Gobierno Local según Decreto de Alcaldía núm 2222 de 23 de junio de 2023, de delegación de competencias a favor de la Junta de Gobierno todo ello en relación con la previsión competencial dispuesta en el referido artículo 156.1 LUIB.

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 desfavorable, y (ii) que las modificaciones en el transcurso de las obras **NO son conformes con la ordenación urbanística vigente**

Vista la propuesta de resolución PR/2025/6613 de 19 de diciembre de 2025.

Acuerdo:

Primero.- DENEGAR las modificaciones en el transcurso de las obras según PROYECTO DE EDIFICACION AMPLIACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y ANEXO [REDACTED] MODIFICACION EN EL TRANSCURSO DE LA OBRA DEL EXPTE 13/01462/22, con visado COAIB 13/01592/25 de 01/08/2025 con motivo en el que dicho proyecto no cumple con las prescripciones de lo indicado en la norma 10 del PTIE conforme a la redacción de la modificación nº 2 del PTIE, según motivación contenida en el informe técnico municipal adjunto así como fundamento jurídico segundo del presente escrito.

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

En Sant Antoni de Portmany.

Documentos anexos:

- Anexo 6. 2015.3940 INF TEC MTO DESFAVORABLE



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 4484/2023. Pròrroga de comunicació prèvia urbanística per ampliació de xarxa subterrània.

Hechos y fundamentos de derecho:

En relación con el expediente de comunicación previa que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud presentada en fecha 25 de Julio de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-5924 por Santiago Taberner Sanchis con el número de D.N.I. [REDACTED] 09.94 [REDACTED] en representación de la entidad ALDI REAL ESTATE, S.L.U. con el número de C.I.F. B02883791, para llevar a cabo las obras necesarias para realizar una modificación/ampliación en la red subterránea de baja tensión para alimentar el auxiliar de obra desde el CT 50815 en el termino municipal de Sant Antoni de Portmany y vista la conformidad municipal sobre las referidas obras emitida mediante Decreto núm. 0136 de 19 de enero de 2024, solicitado como ha sido prórroga para la finalización de las referidas obras, en base a los siguientes;

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 25 de Julio de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-5924 por Santiago Taberner Sanchis con el número de D.N.I. [REDACTED] 09.94 [REDACTED] en representación de la entidad ALDI REAL ESTATE, S.L.U. con el número de C.I.F. B02883791, presenta comunicación previa para llevar a cabo las obras necesarias para realizar una modificación/ampliación en la red subterránea de baja tensión para alimentar el auxiliar de obra desde el CT 50815 en el termino municipal de Sant Antoni de Portmany

Segundo.- En fecha 19 de enero de 2024 se dicta Decreto núm. 0136 por el que se da traslado al solicitante de la conformidad municipal con las obras referidas a fin de que se proceda a la ejecución de las mismas en el plazo máximo legalmente previsto, esto es, 24 meses.

Tercero.- En fecha 17 de diciembre de 2025 mediante registro núm. 2025-E-RE-23677 la interesada solicita prórroga el plazo máximo de ejecución, por plazo de seis meses adicionales.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:

- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears. (LUIB)
- 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 153.1 b) LUIB dispone:

“1. El procedimiento de comunicación previa se iniciará mediante una comunicación suscrita por la persona promotora y dirigida al ayuntamiento correspondiente con una antelación mínima, respecto de la fecha en que se pretenda dar inicio a la realización del acto, de un día, en los casos previstos en el artículo 148.1, y de quince días naturales, en los casos del artículo 148.2 de esta ley. La comunicación adjuntará la documentación que reglamentariamente o mediante la ordenanza municipal se determine y que, como mínimo, consistirá en:

(...)

b) La fijación del plazo para la ejecución de la actuación, que en ningún caso será superior a dos años. Este plazo se podrá prorrogar en los mismos términos previstos para las licencias”

El artículo 154 LUIB relativo a la eficacia temporal y caducidad de las licencias prevé lo siguiente:

1. Las licencias que por la naturaleza de los actos que amparen así lo requieran se concederán por un plazo determinado, tanto para su inicio como para su finalización, que se reflejará expresamente en el acto del otorgamiento.

2. En todo caso, las licencias urbanísticas para ejecutar obras fijarán un plazo para empezarlas y otro para acabarlas, de acuerdo con lo previsto en las normas del plan general. En caso de que el plan general no lo fije se entenderá que el plazo para empezar las obras será de seis meses, y el plazo para acabarlas será de tres años.

Estos plazos se computarán desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento de la licencia, en el caso de haberla obtenido de acuerdo con un proyecto básico y de ejecución; y desde la comunicación expresa del acto de validación del proyecto de ejecución o del transcurso del plazo de un mes desde la presentación a que se refiere el artículo 152.6 anterior.

*3. 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 la 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. La licencia prorrogada por este procedimiento no quedará afectada por los acuerdos regulados por el artículo 51 de la presente ley.*

4. Tendrán derecho a obtener una segunda y última prórroga del plazo de finalización de las obras, por la mitad del plazo establecido en la primera prórroga, si la solicitan de una manera justificada, siempre que el coeficiente de construcción ejecutada sea al menos del 50 % y estén finalizadas fachadas y cubiertas, carpinterías exteriores incluidas, y todo ello se refleje en un certificado de la dirección facultativa de la obra. El plazo de presentación de la solicitud y los efectos derivados del artículo 51 de la presente ley, y serán los mismos del punto anterior.

5. La licencia urbanística caducará si al acabar cualquiera de los plazos establecidos en este artículo o las prórrogas correspondientes, que se indicarán expresamente en el acto administrativo del otorgamiento, no se han empezado o no se han acabado las obras. A estos efectos, el documento de la licencia incorporará la advertencia correspondiente.



6. Una vez caducada la licencia urbanística, el órgano municipal competente lo declarará y acordará la extinción de los efectos, de oficio o a instancia de terceras personas y previa audiencia de la persona titular.

7. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se pide y se obtiene una nueva, ajustada a la ordenación urbanística en vigor aplicable a la nueva solicitud, salvo en los casos en que se haya acordado la suspensión del otorgamiento.

Tercero.- Para valorar la procedencia de la concesión de la prórroga será necesario determinar si se cumplen los requisitos previstos en el artículo 154 LUIB antes referido, concretamente en el apartado 3 que a tal efecto indica que, *“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 la 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. La licencia prorrogada por este procedimiento no quedará afectada por los acuerdos regulados por el artículo 51 de la presente ley.”*

En el caso que nos ocupa, se entiende que se cumplen todos los requisitos para conceder la prórroga solicitada, esto es:

- La prórroga que se solicita es para la finalización de las obras objeto de la comunicación previa. El plazo máximo de ejecución de las obras de la comunicación previa es por virtud del artículo 153.1 LUIB de dos años, que en el presente caso se computan desde el 20 de enero de 2024 con lo que el plazo máximo de ejecución sería el 20 de enero de 2026. Así, la prórroga se solicita en fecha 17 de diciembre de 2025, dentro del plazo de ejecución de las obras, todo ello según previsto en el apartado 4 del artículo 154 LUIB.
- El plazo de prórroga que resulta, en su caso procedente conceder será la mitad del plazo máximo legalmente previsto, esto es, si el plazo es de veinticuatro meses, procederá otorgar un plazo de doce meses. Si bien el interesado solicita 6 meses, en virtud de la aplicación del artículo 154.3 LUIB procede el otorgamiento del plazo prevenido en la normativa, esto es, la mitad del inicialmente otorgado y por tanto, 12 meses de prórroga para la finalización de las obras.
- Si bien no se ha aportado específicamente motivo justificado alguno para la solicitud de prórroga, analizando la solicitud del interesado se desprende que la solicitud encuentra su justificación en la propia falta de finalización en plazo de la obra en cuestión, puesto que obra en el expediente elementos probatorios de los que se desprende que la obra se encuentra en curso y que la motivación de la solicitud se fundamenta de forma tácita en la imposibilidad e la finalización de la misma en plazo, por lo que se ha de entender que la solicitud de prórroga se encuentra justificada.

Se considera igualmente que la prórroga, además de cumplir con la normativa de aplicación, no vulnera ni afecta intereses de terceros y se entiende que responde a criterios de buena fe, por lo que resulta procedente.

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

Visto cuanto antecede, se considera que procede la concesión de la prórroga.



Vista la propuesta de resolución PR/2025/6614 de 19 de diciembre de 2025.

Acuerdo:

Primero. CONCEDER a la entidad ALDI REAL ESTATE, S.L.U. con el número de C.I.F. B02883791, **prórroga para la finalización de las obras de la comunicación previa** para realizar una modificación/ampliación en la red subterránea de baja tensión para alimentar el auxiliar de obra desde el CT 50815 en el termino municipal de Sant Antoni de Portmany ,**por el plazo de doce (12) meses** para la finalización de las obras referidas por concurrir los motivos fácticos y jurídicos para ello, ello según motivación expuesta en el fundamento jurídico segundo y tercero del presente escrito.

****Segundo.- *INDICAR *****al interesado, que la prórroga aquí otorgada concedida comienza a computarse desde el día siguiente al vencimiento del plazo inicialmente otorgado para la ejecución de las obras objeto de la licencia, esto es, se computará desde el día 20 de enero de 2026 el cual vencería el 20 de enero de 2027 **INFORMÁNDOLE** que, 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 todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 154 LUIB, este Ayuntamiento, en caso contrario, una vez transcurrido el plazo aquí prorrogado sin que las obras hayan finalizado, se entenderá que la comunicación previa se encuentra caducada, con lo que las obras no podrán proseguir si no se solicita una nueva solicitud.

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

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 9582/2024. Resolució de procediment de restabliment de legalitat infringida ordenant la reposició de la realitat física alterada mitjançant demolició de les actes d'edificació, construcció i instal·lació executades contravenint l'ordenació urbanística.

Hechos y fundamentos de derecho:

Examinado el expediente de referencia de procedimiento de restauración de la legalidad urbanística por obras, construcciones e instalaciones ejecutadas y en curso sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en parcela identificada en calle Picasso 2 de esta localidad y con referencia catastral [REDACTED] incoado a la HERENCIA YACENTE HIJOS JOSE REY PAREDES (CIF:E57932865) mediante Decreto núm. 0310 de 24 de enero de 2025, transcurrido el plazo de alegaciones y audiencia tramitado como ha sido el procedimiento en todas sus instancias, de conformidad con lo establecido en el artículo 192 de la Ley 12/2017, de 1 de octubre, de urbanismo de las Islas Baleares todo ello en base a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 24 de enero de 2025, se acuerda mediante Decreto número 0310 la incoación de procedimiento de restauración de la legalidad urbanística a la HERENCIA YACENTE HIJOS JOSE



REY PAREDES (CIF:E57932865) 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 en finca sita e sita en parcela identificada en calle Picasso 2 de esta localidad y con referencia catastral [REDACTED] sin título habilitante, consistentes en lo siguiente:

- En ZONA 1 (según informe técnico municipal adjunto a tal resolución):

- 1) Edificación de nueva planta anexa a la vivienda principal con una superficie gráfica de 75m2.
- 2) Pavimentación de parte del perímetro de la vivienda principal con una superficie gráfica de 280m2.
- 3) Ampliación de la vivienda principal con una superficie gráfica de 12m2.

En ZONA 2 (según informe técnico municipal adjunto a tal resolución):

- 4) ampliación de terraza cubierta en zona oeste con una superficie gráfica de 25m2.
- 5) Construcción de caseta técnica en la zona de retranqueo este con una superficie gráfica de 4m2.
- 6) Instalación de pérgola de madera.
- 7) Pavimentación exterior con una superficie gráfica de 60m2.

Segundo.- Que en el referido Decreto de incoación se confería a los interesados el plazo legalmente prevenido de quince días para formular en su caso alegaciones y aportación de documentos en defensa de sus derechos así como el plazo de dos meses para instar la legalización de los actos ejecutados.

Tercero.- Que el Decreto fue debidamente notificado al señor [REDACTED] mediante sede electrónica en fecha 6 de febrero de 2025, al señor Jose Rey Freixes en fecha 6 de febrero de 2025 y a la HERENCIA YACENTE HIJOS JOSE REY PAREDES mediante sede electrónica, resultando rechazada en fecha 7 de febrero de 2025 por no acceder a la misma en el plazo legalmente previsto.

Cuarto.- En fecha 27 de febrero de 2025, mediante registro núm. 2025-E-RE-3296 la representación legal del [REDACTED] con DNI ***5420**, es decir, la señora Maria Angeles Planells Torres con DNI núm. ***5044**, en nombre y representación del referido anteriormente, presenta escrito de alegaciones oponiéndose a la resolución de inicio en los términos siguientes (i) el expediente se inicia contra una entidad que no tiene personalidad jurídica y por lo tanto, no puede tener condición de responsable, (ii) se invoca prescripción de los actos ejecutados por transcurso de los términos temporales establecidos en la normativa urbanística, (iii) se invoca falta de motivación relativo a la infracción respecto de la pavimentación, y en todo caso, su prescripción y (iii) disconformidad con las superficies y la valoración recogidas en el decreto de inicio.

Quinto.- En fecha 19 de marzo se emite diligencia de instrucción por el que se confiere trámite de audiencia de expediente 9582/2024 por un plazo de quince días.

Sexto.- En fecha 25 de marzo de 2025, mediante registro núm. 2025-E-RE-5043 la representación legal del señor [REDACTED] con DNI ***5814**, es decir, el señor Miguel Angel Torres Colomar con DNI núm. ***4799**, en nombre y representación del referido anteriormente, presenta escrito de alegaciones oponiéndose a la resolución de inicio en los términos siguientes (i) el expediente se inicia contra una entidad que no tiene personalidad jurídica y por lo tanto, no puede tener condición



de responsable, (ii) se invoca prescripción de los actos ejecutados por transcurso de los términos temporales establecidos en la normativa urbanística y (iii) se invoca que algunas de las obras no prescritas, son legalizables.

Séptimo.- En fecha 15 de mayo de 2025, la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que resuelve el procedimiento de restauración de la legalidad urbanística incoado mediante Decreto núm. 0310 de 24 de enero de 2025 a la HERENCIA YACENTE HIJOS JOSE REY PAREDES (CIF: E57932865) 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 en finca sita e sita en parcela identificada en calle Picasso 2 de esta localidad y con referencia catastral [REDACTED], sin título habilitante contrarios a la ordenación urbanística, resolviendo lo siguiente (se transcribe tenor literal del Acuerdo de Junta de Gobierno):

*“//Primero.- **ESTIMAR PARCIALMENTE** las alegaciones formuladas por la señora Maria Angeles Planells Torres con DNI núm. ***5044** en nombre y representación de [REDACTED] con DNI núm. ***5420** contra el Decreto número 0310 de 24 de enero de 2025 de incoación del presente procedimiento de protección de la legalidad respecto de la parcela sita en calle Picasso 2 de esta localidad y con referencia catastral [REDACTED] Sant Antoni de Portmany, en lo que respecta a entender prescritas las obras consistentes en ampliación de 12 m² de la edificación sita en zona 1 y por tanto entender que no procede seguirse procedimiento de restablecimiento respecto de la referida ampliación de 12 m² de la zona 1, de la parcela (según identificación contenida en el informe técnico municipal anexo a la resolución de inicio) y todo ello con base en lo expuesto en el fundamento jurídico segundo del presente escrito **DECLARANDO** al referido inmueble como **FUERA DE ORDENACIÓN parcial en la parte de ampliación de los 12 m²** y todo ello según motivación contenida en el fundamento jurídico segundo del presente escrito.*

***Segundo.-DESESTIMAR íntegramente** el resto las alegaciones, tanto las formuladas por la señora Maria Angeles Planells Torres con DNI núm. ***5044** en nombre y representación de [REDACTED] con DNI núm. ***5420**, como las formuladas por el señor Miguel Angel Torres Colomar con DNI núm. ***4799**, en nombre y representación del señor [REDACTED] con DNI ***5814**, contra el Decreto número 0310 de 24 de enero de 2025 de incoación del presente procedimiento de protección de la legalidad respecto de la parcela sita en calle Picasso 2 de esta localidad y con referencia catastral [REDACTED] Sant Antoni de Portmany y todo ello en base a los motivos expuestos en el fundamento jurídico segundo de este escrito.*

***Tercero.- ORDENAR** a la HERENCIA YACENTE HIJOS JOSE REY PAREDES (CIF:E57932865) en su calidad de propietarios de la parcela sita en calle Picasso 2 de esta localidad y con referencia catastral [REDACTED] 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:*

- En ZONA 1 (según informe técnico adjunto):

-1) Edificación de nueva planta anexa a la vivienda principal con una superficie gráfica de 75m2.

-2) Pavimentación de parte del perímetro de la vivienda principal con una superficie gráfica de 280m2.

En ZONA 2 según informe técnico adjunto:

- 4) ampliación de terraza cubierta en zona oeste con una superficie gráfica de 25m2.



- 5) Construcción de caseta técnica en la zona de retranqueo este con una superficie gráfica de 4m2.
- 6) Instalación de pérgola de madera.
- 7) Pavimentación exterior con una superficie gráfica de 60m2.

Cuarto.- 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.

Quinto.- 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.

Sexto.- INFORMAR a la interesada que, a todos los efectos legales oportunos, la valoración de las obras se fija en la cantidad de **63.989,76 euros**.

Séptimo.- 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.

Octavo.- 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 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**.

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

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

Octavo.- Esta resolución se notifica a (i) al señor [REDACTED] y a la señora [REDACTED] en su condición de representante del señor [REDACTED] en fecha 19 de mayo



de 2025; (ii) , al señor Miguel Ángel Torres Colomar representación legal del señor [REDACTED] en fecha 20 de mayo de 2025, (iii) al señor [REDACTED] en fecha 25 de mayo de 2025; y (iv) a la HERENCIA YACENTE en fecha 27 de mayo de 2025.

Noveno.- En fecha 18 de junio de 2025 mediante registro núm. 2025-E-RE-12170 se interpone por la señora María Ángeles Planells Torres en representación del señor [REDACTED] recurso de reposición contra la referida resolución.

Décimo.- En fecha 3 de julio de 2025 la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que resuelve lo siguiente: (se transcribe tenor literal):

*“//Primero.- **ESTIMAR PARCIALMENTE el RECURSO DE REPOSICIÓN** interpuesto por la señora María Ángeles Planells Torres en representación del señor [REDACTED] DNI núm. ***5420** contra el Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 15 de mayo de 2025 de resolución procedimiento de restauración de la legalidad urbanística 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 en finca sita e sita en parcela identificada en calle [REDACTED] de esta localidad y con referencia catastral [REDACTED] sin título habilitante contrarios a la ordenación urbanística, en lo que se refiere a entender que el Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 15 de mayo de 2025 adolece de causa de anulabilidad y todo ello según motivación contenida en el fundamento jurídico material primero del presente escrito.*

***Segundo.- ANULAR** los siguientes actos (i) Diligencia de instrucción de fecha 19 de marzo de 2024 por el que se confiere trámite de audiencia; (ii) (ii) Propuesta de resolución que eleva el órgano instructor a la Junta de Gobierno de fecha 9 de mayo de 2025 y (iii) Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 15 de mayo de 2025 de resolución del procedimiento que nos ocupa y **DECLARAR** válidos el resto de los actos y trámites obrantes en el procedimiento **ACORDÁNDOSE** seguir con la tramitación del expediente hasta la total resolución del mismo de conformidad con la normativa urbanística aplicable y siguiendo todos los trámites legales oportunos **RETROTRAYENDO** el procedimiento al momento procedimental inmediatamente anterior a la apertura del trámite de audiencia **SIGUIÉNDOSE** el procedimiento hasta dictarse resolución que otorgue o deniegue la legalización solicitada.*

***Tercero.- NOTIFICAR** la presente resolución al interesado, a los efectos oportunos.//”*

Décimo.-primero.- Esta resolución se notifica a la señora María Ángeles Planells en fecha 4 de julio de 2025, al señor [REDACTED] en fecha 10 de julio de 2025, al señor [REDACTED] en fecha 12 de julio de 2025, al señor [REDACTED] en fecha 14 de julio de 2025, a la herencia yacente hijos [REDACTED] en fecha 15 de julio de 2025.

Décimo.-segundo.- En fecha 17 de julio de 2025 se dicta Acuerdo de Instrucción por el que se acuerda la apertura de la fase probatoria por plazo de quince días declarándose procedente la práctica de la prueba de confrontación del teléfono y dispositivo utilizado para la realización de las fotografías aportadas por el interesado (el señor [REDACTED]). En cuanto al informe pericial anunciado se considera procedente y acorde al derecho de defensa admitir como prueba la aportación por el interesado del Informe pericial que se anuncia sobre dimensiones, valores y características de la edificación anexa declarándose improcedente la prueba propuesta sobre la confirmación de la capacidad e idoneidad del técnico municipal que ha emitido el informe municipal adjunto a la resolución de inicio.



Décimo-tercero.- Este Acuerdo se notifica a los interesados; a la señora Maria Ángeles Planells en fecha 25 de julio de 2025, al señor [REDACTED] en fecha 26 de julio de 2025, al señor [REDACTED] en fecha 28 de julio de 2025, al señor [REDACTED] en fecha 28 de julio de 2025, a la herencia yacente hijos [REDACTED] en fecha 29 de julio de 2025 y a la señora [REDACTED] intentada la notificación en papel resultando infructuosa se procede a la publicación en el BOE la cual resulta rechazada en fecha 23 de septiembre de 2025.

Décimo-cuarto.- En fecha 18 de agosto de 2025 mediante registro núm. 2025-E-RE-15931 se interpone por la señora Maria Ángeles Planells en nombre y representación del señor [REDACTED] recurso de reposición contra el acuerdo de instrucción de 17 de julio de 2025 en lo que respecta a la denegación de prueba sobre la confirmación de la capacidad e idoneidad del técnico municipal que ha emitido el informe municipal adjunto a la resolución de inicio.

Décimo-quinto.- En fecha 19 de agosto de 2025 mediante registro núm. 2025-E-RE-15983 se aporta por la señora Maria Ángeles Planells en nombre y representación del señor [REDACTED] (i) informe sin firmar del arquitecto José Torres Torres y (ii) plano de superficies los cuales se incorporan al expediente.

Décimo-sexto.- En fecha 20 de agosto de 2025 mediante registro núm. 2025-E-RE-16027 se aporta nuevamente informe del arquitecto José Torres Torres firmado manualmente y (ii) plano de superficies.

Décimo-séptimo.- En fecha 29 de septiembre de 2025 el órgano instructor acuerda la apertura del trámite de audiencia. Este acuerdo se notifica a la señora Maria Ángeles Planells en fecha 13 de octubre de 2025, al señor [REDACTED] en fecha 13 de octubre de 2025, al señor [REDACTED] en fecha 10 de octubre de 2025, al señor Miguel Ángel Torres Colomar en fecha 14 de octubre de 2025, a la herencia yacente hijos José Rey Paredes en fecha 14 de octubre de 2025 y a la señora [REDACTED] recibida en fecha 13 de octubre de 2025.

Décimo-octavo.- En fecha 30 de septiembre de 2025, mediante registro núm. 2025-E-RE-18417 se presenta escrito por el que pone de manifiesto posible acceso ilegítimo al expediente.

Décimo-noveno.- En fecha 3 de noviembre de 2025 mediante registro núm. 2025-E-RE-20423 se presenta por el señor Miguel Ángel Torres Colomar en nombre y representación del señor [REDACTED] escrito de alegaciones.

Vigésimo.- En fecha 3 de noviembre de 2025 mediante registro núm. 2025-E-RE-20483 se presenta por la señora Maria Ángeles Planells en nombre y representación del señor [REDACTED] escrito de alegaciones.

Vigésimo-primer.- En fecha 14 de noviembre de 2025 visto el informe del arquitecto José Torres Torres y el plano de superficies aportado en fase de audiencia, se procede por los Servicios Técnicos municipales en misma fecha a emitir informe de valoración de las obras según mediciones referidas en tal informe pericial. El referido informe se incorpora al expediente 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:



- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB).
- Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, aprobado definitivamente en fecha de 2 de junio de 1987 y publicado en BOCAIB n.º 90 de fecha 21 de julio de 1987, texto refundido publicado en BOIB n.º 117 de 29-09-2001.
- 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 y 2 del PTIE.
- Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del régimen local.

Segundo.- En cuanto a las alegaciones formuladas por los interesados.

El artículo 190 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en su apartado 1 dispone lo siguiente:

1. La administración competente dispondrá la demolición o el restablecimiento inmediato de los actos que sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística cuando consistan en actuaciones de urbanización o de edificación.

2. A este efecto, una vez notificado el inicio del procedimiento de restablecimiento, que no incluirá el requerimiento para que en el plazo máximo de dos meses las personas o las entidades presuntamente responsables de la infracción urbanística soliciten el correspondiente título habilitante, y una vez evacuado el trámite de alegaciones y de audiencia, se dictará y notificará la orden de demolición o restablecimiento en el plazo máximo de un año, a contar desde la fecha de la resolución de inicio, transcurrido el cual se

El eje central de las alegaciones formuladas por los interesados en fase de alegaciones se centran en los siguientes:

Por un lado, las alegaciones del señor [REDACTED] con DNI ***5420** se basan en los siguientes fundamentos;

- El expediente se inicia contra una entidad que no tiene personalidad jurídica y por lo tanto, no puede tener condición de responsable.
- Se invoca prescripción de los actos ejecutados de ampliación de vivienda en la zona identificada en el informe técnico como “zona 1” por transcurso de los términos temporales establecidos en la normativa urbanística.
- Se invoca falta de motivación relativo a la infracción respecto de la pavimentación, y en todo caso, su prescripción.
- Disconformidad con las superficies y la valoración recogidas en el decreto de inicio.
- Impugnación en forma de recurso de reposición contra la inadmisión de prueba de verificación de cualificación del funcionario firmante del informe técnico adjunto a la resolución de inicio.



- Nulidad del procedimiento por falta de cualificación del funcionario firmante del informe técnico adjunto a la resolución de inicio.

Por otro lado, las alegaciones del señor [REDACTED] con DNI ***5814** se basan en los siguientes;

- El expediente se inicia contra una entidad que no tiene personalidad jurídica y por lo tanto, no puede tener condición de responsable.
- Se invoca prescripción de los actos ejecutados por transcurso de los términos temporales establecidos en la normativa urbanística.
- Se invoca que algunas de las obras no prescritas, son legalizables.
- Se invoca que el avance del nuevo PGOU prevé que la finca sea suelo urbanizable invocando se tenga en cuenta esta futura calificación.

Vistas las alegaciones por parte de distintos interesados dentro del presente procedimiento, se procederá a su resolución en este mismo escrito, abordando separadamente los fundamentos y pretensiones de cada uno. En primer término, se dará respuesta a los argumentos esgrimidos por la parte del señor [REDACTED] y, seguidamente, se resolverán los planteamientos formulados por la parte del señor [REDACTED] todo ello en aras de preservar el debido análisis individualizado y el respeto al principio de motivación.

En cuanto a los motivos del señor [REDACTED]

- En lo que respecta al inicio de un procedimiento de restablecimiento de la legalidad infringida contra una masa hereditaria.

La representación legal del interesado invoca que la HERENCIA YACENTE HIJOS JOSE REY PAREDES, CB no tiene personalidad jurídica y que por lo tanto no puede iniciarse procedimiento alguno relativo a las actuaciones constatadas, además, junto a lo referido, menciona que se esta masa patrimonial no es la propietaria del lugar donde se han cometido las infracción y que tampoco se trata de la promotora.

En primer lugar, aclarar al interesado que, aunque sostiene que la masa hereditaria no ostenta la titularidad de la parcela, a la vista de los datos catastrales, se ha constatado que la finca aparece inscrita o identificada como perteneciente a "HERENCIA YACENTE HIJOS JOSE REY PAREDES (CIF:E57932865)". Tal inscripción catastral, evidencia que el único titular reconocido a efectos administrativos/catastrales es la masa hereditaria, en consecuencia, la Administración está plenamente a dirigir sus actuaciones a quien conste como propietario al efecto.

En tanto no se acredite la aceptación o renuncia formal de la herencia por parte de los eventuales herederos, esta masa patrimonial continúa siendo la **titular dominical según registro catastral** de los bienes y derechos que pertenecían al causante.

La vinculación de la masa hereditaria al presente procedimiento de restablecimiento de la realidad infringida, que no procedimiento sancionador, lo es por la condición de propietaria titular dominical de la parcela donde se han ejecutado los actos edificatorios y es dicha legitimación la que le ostenta cualidad de interesada en el presente procedimiento y es de reiterada la distinta jurisprudencia en la



que se reconoce que la herencia yacente puede ostentar legitimación procedimental tanto en procedimientos administrativos como judiciales.

Recordar al interesado lo expuesto en el art. 164.9 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, relativo a las personas responsables, *“9. También **podrán sancionarse las entidades y uniones sin personalidad jurídica**, como comunidades de bienes o **herencias yacentes**, cuando la infracción consista en la transgresión de deberes o de prohibiciones, cuyo cumplimiento les corresponda, y serán responsables solidarios del pago de la multa que, en su caso, se pueda imponer a los partícipes o cotitulares de estas entidades, en proporción a sus respectivas participaciones.”*

No obstante, aún lo afirmado anteriormente, cabe recordar a los interesados que las resoluciones acaecidas en el presente procedimiento, según obra en este Consistorio, del análisis del mismo expediente, y como se ha referido en las distintas resoluciones, han sido notificadas, todas y cada una de ellas, a parte de a la herencia referida, a los propios interesados, estos son: [REDACTED] con DNI núm. ***5814**, [REDACTED] con DNI núm. ***8959** y [REDACTED] con DNI núm. ***5420**.

Por todo lo expuesto esta alegación merece ser desestimada.

- En cuanto a la prescripción de los actos ejecutados de ampliación de vivienda en la zona identificada en el informe técnico como “zona 1” por transcurso de los términos temporales establecidos en la normativa urbanística.

En primer lugar es necesario dejar claro que nos encontramos ante una parcela ubicada en suelo rústico en la que existían ubicadas dos edificaciones que eran anteriores a 1956 y por tanto legalmente implantadas, pero ambas se ubican en una parcela de 4.044m2 inferior a la parcela mínima y contraviniendo la norma 10 del PTI, según se informa en el informe técnico municipal adjunto a la resolución de inicio por lo que se concluye que nos encontramos ante edificaciones inadecuadas por virtud de la normativa de aplicación no pudiéndose, bajo ningún concepto ser éstas ampliadas en virtud de lo expuesto lo que nos lleva a concluir que las ampliaciones descritas en el informe técnico son contrarias a la ordenación urbanística.

Ahora bien el artículo 196 LUIB dispone:

“1. 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 protegido.

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 computa desde el día en que acaban los actos definitivamente. A este efecto, **la obra se entiende acabada totalmente cuando así se acredita por cualquier medio de prueba admitido en derecho, cuya valoración se hará de acuerdo con los criterios que establece la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil, y cuya carga recae en quién alega.**

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.”

El artículo 299 de la Ley 7/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC)

“1. Los medios de prueba de que se podrá hacer uso en juicio son:

1.º Interrogatorio de las partes.

2.º Documentos públicos.

3.º Documentos privados.

4.º Dictamen de peritos.

5.º Reconocimiento judicial.

6.º Interrogatorio de testigos.

2. También se admitirán, conforme a lo dispuesto en esta Ley, los medios de reproducción de la palabra, el sonido y la imagen, así como los instrumentos que permiten archivar y conocer o reproducir palabras, datos, cifras y operaciones matemáticas llevadas a cabo con fines contables o de otra clase, relevantes para el proceso.

3. Cuando por cualquier otro medio no expresamente previsto en los apartados anteriores de este artículo pudiera obtenerse certeza sobre hechos relevantes, el tribunal, a instancia de parte, lo admitirá como prueba, adoptando las medidas que en cada caso resulten necesarias.”

En consecuencia, la valoración de la prescripción invocada deberá analizarse teniendo en cuenta los medios probatorios aportados y los criterios previstos en la LEC. Por ello la determinación de lo fáctico vendrá como consecuencia de la convicción del órgano resolutor respecto de la prueba aportada y esta convicción se puede alcanzar a través de los criterios de razonamiento común y mediante determinadas reglas (científicas o técnicas), o conforme a las reglas de la sana crítica. Las reglas de la sana crítica “son los criterios normativos (reglas, pero no jurídicas) que sirven al hombre normal, en una actitud prudente y objetiva (sana) para emitir juicios de valor (estimar, apreciar: acerca de una cierta realidad)” De esta manera, se puede ver que las reglas de la sana crítica constituyen un medio, mientras que la libre convicción del órgano resolutor es un resultado.

En el caso que nos ocupa el interesado invoca prescripción en lo que se refiere a la ampliación de 12m2 de la vivienda en zona 1, esto es la ampliación de la vivienda principal (cuerpo edificatorio principal) de 12 m² de la zona 1 terminan en el año 2016, aportando distintas pruebas que



esclarecen tal situación tales como fotografías de fechas marzo de 2016, septiembre de 2016, video del interior de la vivienda que se invoca ser la parte ampliada. Tanto las fotografías como el video han sido contrastados en acto probatorio por el órgano instructor para verificar la fecha y hora de su realización comprobándose que se corresponden con las fechas indicadas y con la edificación en cuestión.

Analizada la prueba aportada así como las imágenes obrantes en el informe técnico municipal obrante en la resolución de inicio y consultadas las imágenes del IDEIB, MUIB, se puede llegar a la convicción razonable que los actos ejecutados de ampliación de 12 m² de la edificación principal se hayan finalizados presumiblemente entre marzo y septiembre de 2016 y, por lo tanto, visto que el plazo de prescripción previsto en el artículo 196 LUIB es de ocho años, ya hubiera transcurrido dicho plazo desde septiembre de 2016 hasta septiembre de 2024 y visto que el presente procedimiento se incoa en enero de 2025 se puede considerar respecto de la referida ampliación de 12 m² de la edificación principal en zona 1, las obras se encuentran prescritas aunque ello no obsta para que sean contrarias a la ordenación y por tanto declaradas formalmente “fuera de ordenación” todo lo cual será resuelto en el presente expediente declarando el inmueble en situación de fuera de ordenación en virtud de la parte relativa a la ampliación de 12 m² aquí referida.

- En cuanto a la falta de motivación relativo a la infracción respecto de la pavimentación, su prescripción y regulación según normativa urbanística.

El interesado procede a argumentar que la pavimentación se ha ejecutado conforme a título habilitante, invocando la comunicación previa realizada en el año 2019 obrante en expediente 2213 /2019 y que, en todo caso, ha prescrito y por otra parte aporta informe emitido por arquitecto el señor José Torres Torres por el que invoca no ser un acto constructivo computable en suelo rústico considerándolo por tanto una actuación inócua no contraria a la ordenación.

El argumento se desestima.

En primer lugar, en virtud de lo dispuesto en el Plan Territorial de Ibiza (PTI 2005, BOIB núm. 50, de 31 de marzo de 2005 y su modificación n.º 1 de 2019), la parcela objeto del presente informe se encuentra clasificada como Suelo Rústico Común - Área de Transición (SRC-AT). De conformidad con la normativa urbanística aplicable, es preceptivo cumplir el parámetro de parcela mínima exigido para esta categoría, conforme a la Norma 10, apartado 1, del referido PTI, que en su punto 1.3 establece la necesidad de una superficie de al menos 15.000 m² para los terrenos calificados como SRC-AT. En este caso, la parcela identificada con la referencia catastral [REDACTED] presenta una superficie gráfica de 4.044 m², por lo que incumple dicho requisito mínimo y, en consecuencia, ninguna de las ampliaciones de las edificaciones, instalaciones o construcciones ejecutadas resultan legalizables.

Cualquier actuación urbanística en suelo rústico no sólo ha de cumplir el PTI y el PGOU sino que también debe cumplir lo previsto en la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares (LSR).

Además de lo referido anteriormente, es menester acudir a lo expuesto en el artículo 20 de la por la que se considera lo siguiente:

“1. Las actuaciones que no comporten la ejecución de obras de las que resulten nuevos edificios o instalaciones o afecten a alguno ya existente, se efectuarán de acuerdo con lo que disponga la normativa sectorial o la general reguladora de los usos, obras y actividades.



Cuando supongan la implantación sobre los terrenos de construcciones, instalaciones o elementos móviles o prefabricados susceptibles de algún uso de los contemplados en esta Ley, deberán someterse a los mismos requisitos y procedimientos de autorización definidos para las actuaciones que comporten edificaciones de nueva planta.

(...)

*4. Las actuaciones que supongan la construcción de edificaciones o instalaciones de nueva planta **se someterán, para su autorización, no solamente a los requisitos y procedimientos establecidos por la normativa general reguladora de los usos, obras y actividades, sino también a los definidos en esta Ley, según el uso al que se vinculen y de acuerdo con lo que dispone el título IV.*** ”

De lo expuesto se desprende que cualesquiera edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rústico susceptibles de usos previstos en la referida norma, deberá además de cumplir el resto de normativa general de aplicación, esto es, PTI, PGOU, LUIB etc, también las prescripciones previstas en la LSR.

Establecido lo anterior, el artículo 28 de la Ley de suelo rústico establece:

*2. El porcentaje máximo de la parcela que **podrá ocuparse** por la edificación y **el resto de elementos constructivos**, que deberá ser inferior:*

(...)

b) En las islas de Ibiza y de Formentera: Al 5 por 100

La pavimentación ejecutada por el interesado constituye una construcción destinada al uso residencial que, **de conformidad con la Ley 6/1997 de suelo rústico sí se computa urbanísticamente** y por tanto **supone una ampliación del parámetro de ocupación, (artículo 28)** y como se ha indicado anteriormente, y visto que nos encontramos ante una parcela inferior a la parcela mínima, **no cabe ampliación alguna con lo que la actuación resulta contraria a la ordenación.**

El informe técnico del arquitecto omite absolutamente el deber de cumplimiento de la Ley de Suelo Rústico lo cual resulta esencial en el caso que nos ocupa puesto que sí resulta de aplicación la norma referida y sí computa por ocupación dicha actuación y por tanto, sin parcela mínima no cabe ampliación alguna de ningún parámetro.

En cuanto a la motivación invocada para la ejecución de tal elemento constructivo este Consistorio no puede estimar la condición personal del interesado para contravenir la normativa urbanística de aplicación y por tanto no cabe estimar que pueda “excusarse” de cumplimiento la legalidad vigente atendida una situación personal concreta. El motivo se desestima.

En cuanto a la prescripción, de conformidad con el artículo 196 LUIB, no habrían transcurrido el plazo de ocho años de aplicación en el caso que nos ocupa para entender prescritas tales actuaciones según invoca el interesado y es que en la comunicación previa de fecha 21 de mayo de 2019 obrante en el expediente 2213/2019 el propio interesado indica que la actuación se llevará a cabo a partir del 27 de mayo de 2019, es decir, por lo que no cabe estimar la prescripción de los mismos.



Así en el caso que nos ocupa no existe género de duda alguna que la actuación de pavimentación exterior de la parcela se ha ejecutado dentro del periodo de los ocho años y por tanto no estaría en absoluto prescrita. Se desestima la prescripción invocada.

Junto a lo anterior, y en respuesta a lo relativo de que el Ayuntamiento no haya emitido ninguna resolución de ineficacia de la comunicación previa presentada es necesario recordar al interesado que, por regla general, el hecho de que la Administración no efectúe una inspección o no verifique inmediatamente la adecuación de la obra comunicada al planeamiento no conlleva por sí mismo la validación de las obras objeto de la misma sino que la Administración podrá, comprobada la infracción, en cualquier momento incoar procedimiento de protección y de la legalidad y sancionador correspondientes con lo que no se produce una convalidación por el hecho de no haberse realizado inspección alguna durante la ejecución de las obras comunicadas. Merece recordar al interesado que el sistema legal confía en que la declaración responsable o comunicación previa responde a un compromiso formal y documentado de cumplimiento, quedando la Administración facultada para supervisar y, en caso de irregularidades, iniciar los procedimientos sancionadores o de restablecimiento de la legalidad urbanística, tal y como se ha efectuado.

En el ámbito del Derecho urbanístico, cuando se han ejecutado obras sin título habilitante o contraviniendo la normativa vigente, la Administración está facultada para iniciar directamente un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, **sin necesidad de declarar previamente la ineficacia de una comunicación previa o declaración responsable que además, ya estaría vencida, sólo cabe incoar el procedimiento que nos ocupa.**

La jurisprudencia ha seguido una línea uniforme a lo largo del tiempo calificando esta facultad conferida a la Administración por el ordenamiento jurídico como una “potestad-deber” (STS 8-11-1978 y 15-02-2012). La calificación de “deber” viene dado por su carácter reglado que ya recogía el art 179.2 del TR76 al exigir la necesaria motivación de la denegación. La Administración, en el restablecimiento de la legalidad urbanística, trata en primer lugar de constatar un hecho: se ha realizado una obra sin licencia o excediéndose de la licencia concedida. Hecha la verificación, no tiene opción: necesariamente debe actuar y restablecer el orden jurídico conculcado.

Por tanto, no merece más que desestimarse el motivo expuesto por lo fundamentos que ya se han desarrollado.

- En cuanto a la disconformidad con las superficies y la valoración recogidas en el decreto de inicio.

La representación legal de la interesada procede a manifestar su disconformidad con la valoración de las obras realizadas por el técnico de esta Administración, invocando que el valor establecido, así como las superficies escogidas son muy superiores a la realidad. Se aporta por el señor Xavier Rey Freixes planos firmados por el arquitecto José Torres Torres en el que se aportan mediciones de las edificaciones ubicadas en la denominada zona 1.

Respecto a este argumento, en primer lugar cabe aclarar que corresponde a la parte que cuestiona la valoración administrativa aportar elementos de prueba que acrediten, con la suficiente entidad, la supuesta desproporción o error, tal y como han señalado reiteradamente los tribunales. Por otro lado, no basta con una mera afirmación de que el importe es “muy superior a la realidad”, se requiere un **informe pericial o documentación técnica** que determine con rigor y precisión el valor que se considere ajustado, desplazando así la presunción de certeza de la que goza el informe oficial.



Así se indica en STSJ 328/2016 de Baleares de 7 de junio de 2016, afirmando que *“Las comprobaciones de valores de la Administración gozan de presunción de certeza que puede desvirtuarse mediante prueba de contrario”*.

Así las cosas, también es posible, si acudimos al informe adjunto al Decreto de incoación del presente procedimiento de restablecimiento de la legalidad, corroborar que esta valoración de las obras, así como superficie indicada se lleva a cabo de la siguiente manera: (se transcribe literalmente el extracto del informe técnico) *“No ha sido posible localizar muestras de inmuebles con un emplazamiento y unas características similares a la edificación objeto del presente informe, por lo que la valoración de las actuaciones detectadas en el momento de la inspección de fecha 10 de enero de 2025, se realiza según Método simplificado del cálculo del presupuesto de referencia del COAIB en base a los costes de la construcción tipo en las Illes Balears.”*, por lo tanto la valoración de la administración respecto de las obras se ajusta a lo dispuesto en el artículo 177 LUIB de forma estricta y bajo motivos objetivos contrastables.

No obstante visto que obra en el expediente planos de medición firmados por arquitecto que han detallado pormenorizadamente las mediciones de las edificaciones y que si bien el informe técnico municipal realizó una medición basada en imagen en el IDEIB habida cuenta que no se permitió por el interesado la visita de inspección in situ para realizar las mediciones exactas, revisado tales planos que reflejan una medición exacta de los elementos, se considera procedente estimar las superficies indicadas en tal plano siendo éstas las siguientes:

Las mediciones obrantes en el informe técnico municipal eran las siguientes:

- 1) Edificación de nueva planta anexa a la vivienda principal que según informe técnico municipal contaba con una superficie gráfica de 75m², se estima acreditado la superficie de 60,3 m² compuesta por 34,80 m² y 25,50 m² compuesta por almacén y porche.
- 2) Pavimentación de parte del perímetro de la vivienda principal que según informe técnico municipal contaba con una superficie gráfica de 280m² se estima acreditada la superficie de 233,53 m².
- 3) Ampliación de la vivienda principal con una superficie gráfica de 12m². (actuación que se estima prescrita según se ha indicado el punto primero del presente fundamento y por tanto no se tiene en cuenta para la valoración de las obras).

En consecuencia, en fecha 14 de noviembre de 2025 se ha procedido a emitir informe técnico municipal que se adjunta realizando un cálculo de la valoración de las obras según la medición aquí estimada, aplicando idénticos valores de referencia del COAIB que los obrantes en la resolución de inicio en la que se valora el total de las obras en 37.835,88 euros.

En consecuencia, procede estimar la alegación en lo que respecta a la medición y por lo tanto valoración de las obras de la zona 1 que debe entenderse ascendientes a 37.835,88 euros.

- En cuanto a la impugnación econtra la inadmisión de prueba de verificación de cualificación del funcionario firmante del informe técnico adjunto a la resolución de inicio.

Se invoca indefensión por la denegación de la prueba referida invocándose que no se ha podido conocer la cualificación del funcionario firmante del informe técnico adjunto a la resolución de inicio lo que puede generar indefensión presentándose recurso de reposición contra el acuerdo del órgano instructor de denegación de la prueba referida.



El argumento se desestima.

El artículo 77 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre dispone:

“1. Los hechos relevantes para la decisión de un procedimiento podrán acreditarse por cualquier medio de prueba admisible en Derecho, cuya valoración se realizará de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

*2. Cuando la Administración **no tenga por ciertos los hechos alegados por los interesados o la naturaleza del procedimiento lo exija, el instructor del mismo acordará la apertura de un período de prueba** por un plazo no superior a treinta días ni inferior a diez, a fin de que puedan practicarse cuantas juzgue pertinentes. Asimismo, cuando lo considere necesario, el instructor, a petición de los interesados, podrá decidir la apertura de un período extraordinario de prueba por un plazo no superior a diez días.*

3. El instructor del procedimiento sólo podrá rechazar las pruebas propuestas por los interesados cuando sean manifiestamente improcedentes o innecesarias, mediante resolución motivada.

Tal y como obra en el acuerdo de instrucción en el que se deniega motivadamente la práctica de la prueba en cuestión, el motivo de la denegación es que la práctica de tal prueba resulta manifiestamente innecesaria puesto que no tiene como finalidad el esclarecimiento de los extremos objeto del presente expediente con lo que ya quebraría en primer lugar la previsión del artículo 77 antes referido.

Merece recordar que las actuaciones de los funcionarios ostentan presunción de validez incluyendo las actas e informes de lo que se desprende que se presumen válidas y realizadas por personal competente, la referida presunción de validez y veracidad y visto que no existe en el procedimiento hecho o elemento fáctico alguno que haya podido desvirtuar o poner en duda tal presunción resulta una prueba que es manifiestamente innecesaria, motivo para denegar la misma según el artículo 77 de la Ley 39/2015.

La presunción de legalidad y acierto de los actos administrativos (art. 39.1 de la Ley 39/2015) implica que la carga de la prueba de los vicios o defectos (incluida la supuesta incompetencia del funcionario por falta de titulación) recae sobre quien los alega, sin que la Administración tenga que probar la aptitud de su personal máxime cuando la titulación es un **requisito de legalidad del acto de nombramiento** del funcionario, no un hecho a probar en el procedimiento sancionador. La competencia del funcionario se presume, y si se cuestiona, es el interesado quien debe aportar indicios sólidos que justifiquen la necesidad de una prueba adicional, lo que no ha acontecido en el presente caso.

Se trata de una prueba a todas luces innecesaria y no fundada en ningún extremo fáctico objeto del procedimiento, motivo por el que se entiende que la denegación de la misma resulta procedente y ajustada a Derecho y no concurre en modo alguno la indefensión invocada.

Por su parte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 39/2015 se debe entender que el acuerdo de instrucción de denegación de la referida prueba constituye un acto de trámite que no cumple la previsión del apartado 1 del artículo 112 y por tanto no es susceptible de recurso de reposición de forma autónoma a pesar de que el interesado sí que formula recurso de reposición contra la misma, y por tanto, visto que no concurren los requisitos para entender que se trata de un acto susceptible de recurso, tal y como se prevé en el apartado 2 del referido artículo, se procede en



la presente resolución finalizadora del procedimiento a su consideración y análisis concluyendo que el acuerdo de instrucción es ajustado a Derecho y no concurre motivo de impugnación invocado.

Procede por tanto desestimar íntegramente el argumento.

- En cuanto a la nulidad del procedimiento por falta de cualificación del funcionario firmante del informe técnico adjunto a la resolución de inicio.

Se invoca nulidad del procedimiento por falta de cualificación del inspector de urbanismo para emitir informe técnico adjunto a la resolución de inicio.

El argumento se desestima.

Una de las funciones del funcionario inspector de urbanismo es además de realizar las inspecciones correspondientes, la emisión en su caso de los informes relativos a las posibles infracciones urbanísticas a fin de poder tramitar en su caso el procedimiento de disciplina urbanística correspondiente.

La plaza de funcionario inspector de urbanismo, funcionario de categoría A2 debe ser cubierta por persona con titulación suficiente para el desempeño de sus tareas.

Tanto ingenieros, como ingenieros técnicos, como arquitectos, arquitecto técnicos y otras titulaciones de idénticas competencias profesionales están capacitados para la emisión de informes en materia de disciplina urbanística en contra de lo indicado por el interesado. No existe una reserva de exclusividad monopolista para un colectivo profesional y así lo ha indicado reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Véase la **Sentencia de 24 de mayo de 2011 (rec. 3997/2007)** que dispone:

*"(...) con carácter general la jurisprudencia de esta Sala viene manteniendo que no puede partirse del principio de una rigurosa exclusividad a propósito de la competencia de los profesionales técnicos, ni se pueden reservar por principio ámbitos excluyentes a una profesión, y aun cuando cabe la posibilidad de que una actividad concreta pueda atribuirse, por su especificidad, a los profesionales directamente concernidos, esta posibilidad debe ser valorada restrictivamente, toda vez que la regla general sigue siendo la de rechazo esa exclusividad, pues, como se recoge en aquella sentencia, la jurisprudencia ha declarado con reiteración que frente al principio de exclusividad debe prevalecer el de libertad con idoneidad, ya que, **al existir una base de enseñanzas comunes entre algunas ramas de enseñanzas técnicas, éstas dotan a sus titulados superiores de un fondo igual de conocimientos técnicos que, con independencia de las distintas especialidades, permiten el desempeño de puestos de trabajo en los que no sean necesarios unos determinados conocimientos sino una capacidad técnica común y genérica que no resulta de la situación específica obtenida sino del conjunto de los estudios que se hubieran seguido**"*

La Sentencia de 21 de diciembre de 2010 del Tribunal Supremo (rec. 1360/2008):

*"No podemos compartir las conclusiones que el Colegio recurrente pretende extraer de la jurisprudencia que cita en su escrito. Como hemos señalado en ocasiones anteriores el hecho de que en determinados casos haya encontrado el respaldo de los tribunales la reserva de puestos de trabajo a uno o varios cuerpos, en atención a las circunstancias concurrentes, en modo alguno puede llevar a ignorar que **en la jurisprudencia se detecta una clara tendencia a que sobre el principio de exclusividad y monopolio competencial prevalezca el principio de libertad de acceso con***



idoneidad. Una clara muestra de ello se encuentra en la sentencia de esta Sala de 10 de abril de 2006 (casación 2390/01), de laque extraemos el siguiente párrafo: «...**la jurisprudencia se orienta en el sentido de atender fundamentalmente al nivel de conocimientos que se derivan de los títulos profesionales pero huyendo de la determinación de una competencia exclusiva general** (sentencias de este Tribunal de 29 de abril de 1995 , 25 de octubre de 1996 o 15 de abril de 1998), y como dice la sentencia de este Tribunal de 19 de diciembre de 1996 , **debe declararse que los diferentes Técnicos pueden actuar de acuerdo con la capacidad profesional que acrediten sus títulos, sin que sea indispensable que actúe siempre el profesional estrictamente especialista**”; y como pone de relieve la sentencia de este mismo Tribunal de 27 de mayo de 1998 se confirma la sentencia recurrida que manifiesta que “reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, en la que se viene a afirmar que **frente al principio de exclusividad debe prevalecer el de libertad con idoneidad, ya que al existir una base de enseñanzas comunes entre algunas ramas de enseñanzas técnicas éstas dotan a sus titulados superiores de un fondo igual de conocimientos técnicos que, con independencia de las distintas especialidades, permiten el desempeño de puestos de trabajo en los que no sean necesarios unos determinados conocimientos sino una capacidad técnica común y genérica que no resulta de la situación específica obtenida sino del conjunto de los estudios que se hubieran seguido**”

El argumento se desestima, el funcionario Inspector de Urbanismo es un funcionario debidamente nombrado tras superar un proceso selectivo de pública concurrencia y verificado que ostenta las capacidades funcionales y de conocimientos para el ejercicio de sus competencias entre las que se encuentra la emisión de los informes en materia de disciplina urbanística como el del interesado desestimándose íntegramente que concurra ninguna causa de nulidad como la invocada sino todo lo contrario, una actuación completamente adecuada a la legalidad vigente.

En cuanto a los motivos del señor [REDACTED]

- En cuanto a que el expediente se inicia contra una entidad que no tiene personalidad jurídica y por lo tanto, no puede tener condición de responsable.

En relación con la alegación formulada, procede remitirse a lo ya señalado en los fundamentos expuestos en párrafo precedentes respecto de idéntica alegación formulada por el señor [REDACTED] y cuyo contenido se tiene por íntegramente reproducido en este punto, a fin de evitar reiteraciones innecesarias y en aras de la economía procesal.

- En cuanto a la prescripción de los actos ejecutados por transcurso de los términos temporales establecidos en la normativa urbanística.

En cuanto a este motivo, solo queda reconocer por esta Administración, que, dicho todo lo anterior respecto de la zona 1 de la parcela, respecto de la zona 2 no se puede acoger favorablemente la alegación de la prescripción formulada, conforme a la cual se afirma, de forma genérica y sin aportar dato alguno, descripción o elemento objetivo alguno, sino que se limita a indicar que “*gran parte de las obras ejecutadas sobre el solar, hoy denunciadas, fueron ejecutadas hace hoy más de ocho años*”, pretendiendo con ello la prescripción de la infracción descrita o, en escrito de alegaciones en periodo de audiencia se limita a indicar que en la imagen del IDEIB de 2015 ya existía la terraza cubierta.

Tal manifestación, carente de concreción sobre las actuaciones materiales a las que se refiere, sin identificación de inmuebles, fechas ciertas ni documentación que permita su contraste, no puede



tenerse por acreditada ni constituye prueba suficiente del transcurso de los plazos legalmente establecidos para apreciar la prescripción de la infracción urbanística en la zona 2 sino todo lo contrario.

De la comprobación del IDEIB en los años 2018 a 2023 así como comprobación del google maps en la calle Picasso respecto de la edificación en zona 2, en la evolución desde el año 2011 a 2022, se constatan las obras en curso concretamente en la imagen de septiembre de 2022 y así se puede comprobar también el IDEIB de tal año.

Respecto de la terraza cubierta que se invoca existente en el IDEIB de 2015 no puede admitirse la prescripción cuando en la imagen en el google maps de 2022 en comparativa con la del 2018 se puede comprobar que la referida terraza cambia totalmente su morfología y elemento constructivo de lo que parecía un cerramiento tipo chapa sandwich sostenido por viguetas de madera inferiores a la construcción de una estancia cerrada con paramentos exteriores de hormigón enlucidos en color blanco. El argumento se desestima.

De igual forma se desestima el argumento de que la caseta técnica de obra construida en espacio de retranqueo tuviera amparo en la comunicación previa presentada por el interesado en fecha 2 de marzo de 2022 cuando de la instancia propia de la comunicación previa la descripción de las obras a ejecutar eran las siguientes (se transcribe tenor literal):

“-Renovación sistema sanitario y eléctrico. -Reparación de enlucidos interiores. -Colocación de baldosas y alicatados cocina y baño. -Renovación carpintería interior.”

En ningún momento el interesado indica entre las actuaciones a ejecutar la construcción de tal elemento puesto que ello hubiera supuesto con seguridad la negación de efectos de la comunicación previa.

El argumento se desestima y tenga la finalidad que tenga tal elemento constructivo se trata de una edificación computable en espacio de retranqueo ejecutada sin título habilitante en suelo rústico en parcela inferior a la mínima, esto es, un acto contrario a la ordenación que procede reponer.

En consecuencia, se reitera que obra en el expediente prueba objetiva suficiente (véase fundamentación contenida en el informe técnico municipal adjunta a la resolución de inicio y visores ortofotográficos y google maps) de los actos ejecutados en la zona 2, no se encuentran prescritos y procede por tanto desestimar el motivo invocado respecto de la zona 2 y respecto de la zona 1 remitirnos a la fundamentación del presente escrito, respecto de las alegaciones del señor Xavier Rey Freixes.

- En cuanto a que algunas de las obras no prescritas, son legalizables.

De igual manera que en el anterior motivo, la motivación es pobre y no se procede por la parte contraria a determinar de manera específica qué obra que pudiera ser objeto de tal alegato cuando el presente procedimiento se incoa por los cauces del artículo 190 LUIB por actos contrarios a la ordenación urbanística.

Por tanto, procede desestimar el motivo por total carencia de precisión y concreción y de imposible valoración por este Consistorio.

- En cuanto a que en el avance del nuevo PGOU prevé que la finca sea suelo urbanizable invocando se tenga en cuenta esta futura calificación.



Se desestima absolutamente el argumento en primer lugar y no el más importante, es porque el propio interesado yerra al indicar que en el nuevo PGOU la finca será urbanizable cuando analizado el plano en cuestión se constata que se consolida y mantiene la condición de rústico.

En segundo lugar, y más importante es que este Consistorio está obligado a aplicar la legislación vigente y el planeamiento vigente y en vigor, no la expectativa del nuevo planeamiento que además, como se ha indicado, ni siquiera modifica la condición rústica de la parcela.

El argumento se desestima.

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 y según lo indicado en fundamento jurídico primero del presente escrito respecto de las alegaciones formuladas procede, en el caso que nos ocupa, dictar orden de restablecimiento de la realidad física alterada en parcela identificada en calle Picasso 2 de esta localidad y con referencia catastral [REDACTED] Sant Antoni de Portmany**, ** consistentes en DEMOLICIÓN y SUSPENSIÓN DE LOS USOS a los que haya dado lugar las siguientes obras:

- En ZONA 1 (según informe técnico municipal):

- 1) Edificación de nueva planta anexa a la vivienda principal con una superficie gráfica de 60,3 m² (34,80 m² y 25,50 m² compuesta por almacén y porche)
- 2) Pavimentación de parte del perímetro de la vivienda principal con una superficie gráfica de 233,53 m²

En ZONA 2 (según informe técnico municipal):

- 4) Ampliación de terraza cubierta en zona oeste con una superficie gráfica de 25m².
- 5) Construcción de caseta técnica en la zona de retranqueo este con una superficie gráfica de 4m².
- 6) Instalación de pérgola de madera.

-7) Pavimentación exterior con una superficie gráfica de 60m2.

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.

Quinto.- En cuanto a la valoración de las obras.

De conformidad con el informe técnico obrante en el expediente así como visto el análisis de las alegaciones y atendidos a los criterios expuestos se entienden que la valoración de las obras se estiman en las siguientes:

- Respecto de las obras en zona 1 (i) se ha estimado la prescripción de las obras de ampliación de 12 m² de la edificación sita en zona 1 y (ii) se ha considerado que el valor de las edificaciones ilegales asciende a 37.835,88 euros. Se fija por tanto el valor de la zona 1 en 37.835,88 euros.



- Respecto de las obras en zona 2 se confirma la valoración ascendiente a 23.410,88 euros.

En consecuencia, se determina que el valor total de las obras asciende a un total de **61.246,76 euros**.

Sexto.- En cuanto a la repercusión de los gastos derivados de inscripciones en registros públicos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 201 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, los gastos de la administración para las inscripciones obligatorias en registros públicos derivadas de la infracción urbanística se repercutirán a las personas infractoras. Esta repercusión se podrá incluir en la resolución que ponga fin al procedimiento sancionador o se podrá establecer en procedimiento separado. En caso de que sean diversas las personas infractoras, la repercusión se dividirá entre ellas a partes iguales.

Séptimo.- En cuanto a la competencia para la resolución del procedimiento.

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 Alcaldía ostenta la competencia administrativa para resolver, quien la tiene delegada en la Junta de Gobierno Local, mediante Decreto de Alcaldía núm. 2222 de 25 de junio de 2023 para la resolución definitiva de los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística y de realidad física alterada.

Por todo lo que antecede y en base a los antecedentes y a los fundamentos jurídicos expuestos,

Vista la propuesta de resolución PR/2025/6620 de 19 de diciembre de 2025.

Acuerdo:

Primero.- ESTIMAR PARCIALMENTE las alegaciones formuladas por la señora Maria Angeles Planells Torres con DNI núm. ***5044** en nombre y representación de [REDACTED] con DNI núm. ***5420** contra el Decreto número 0310 de 24 de enero de 2025 de incoación del presente procedimiento de protección de la legalidad respecto de la parcela sita en calle Picasso 2 de esta localidad y con referencia catastral [REDACTED] Sant Antoni de Portmany, **en lo que respecta a entender prescritas las obras consistentes en ampliación de 12 m² de la edificación sita en zona 1 y por tanto entender que no procede seguirse procedimiento de restablecimiento respecto de la referida ampliación de 12 m² de la zona 1, de la parcela** (según identificación contenida en el informe técnico municipal anexo a la resolución de inicio) y todo ello con base en lo expuesto en el fundamento jurídico segundo del presente escrito **DECLARANDO** al referido inmueble como **FUERA DE ORDENACIÓN parcial en la parte de ampliación de los 12 m²** y todo ello según motivación contenida en el fundamento jurídico segundo del presente escrito.

Segundo.-DESESTIMAR íntegramente el resto las alegaciones, tanto las formuladas por la señora Maria Angeles Planells Torres con DNI núm. ***5044** en nombre y representación de [REDACTED] con DNI núm. ***5420**, como las formuladas por el señor Miguel Angel Torres Colomar con DNI núm. ***4799**, en nombre y representación del señor [REDACTED] con DNI ***5814**, contra el Decreto número 0310 de 24 de enero de 2025 de incoación del presente procedimiento de protección de la legalidad respecto de la parcela sita en calle Picasso 2 de esta localidad y con referencia catastral [REDACTED] Sant Antoni de Portmany y todo ello en base a los motivos expuestos en el fundamento jurídico segundo de este escrito.



Tercero.- ORDENAR a la HERENCIA YACENTE HIJOS JOSE REY PAREDES (CIF:E57932865) en su calidad de propietaria de la parcela sita en calle Picasso 2 de esta localidad y con referencia catastral [REDACTED] 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:

- En ZONA 1 (según informe técnico municipal adjunto a la resolución de inicio):

-1) Edificación de nueva planta anexa a la vivienda principal con una superficie gráfica de 60,3 m² (34,80 m² y 25,50 m² compuesta por almacén y porche)

-2) Pavimentación de parte del perímetro de la vivienda principal con una superficie gráfica de 233,53 m²

En ZONA 2 (según informe técnico municipal adjunto a la resolución de inicio):

- 3) ampliación de terraza cubierta en zona oeste con una superficie gráfica de 25m2.

- 4) Construcción de caseta técnica en la zona de retranqueo este con una superficie gráfica de 4m2.

-5) Instalación de pérgola de madera.

-6) Pavimentación exterior con una superficie gráfica de 60m2.

Cuarto.- 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.

Quinto.- 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.

Sexto.- INFORMAR a la interesada que, a todos los efectos legales oportunos, la valoración de las obras se fija en la cantidad de **61.246,76 euros**.

Séptimo.- 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.



Octavo.- 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 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**.

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

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

Documentos anexos:

- Anexo 7. INF TEC ALEGACIONES 9582-2024

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 15301/2025. Atorgament de llicència urbanística de demolició d'edificació existent en parcel·la 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 Juan Francisco Sala Torres con DNI xxx4253xx; en nombre y representación de la entidad KANSALA IBIZA SL, con CIF B57569923 de Licencia Urbanística para Demolición de construcción existente en Calle Soledad nº 4 de esta localidad, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

Primero.- En fecha 5 de noviembre de 2025 con Registro de entrada electrónico número 2025-E-RE-20648 por el señor Juan Francisco Sala Torres con DNI xxx4253xx; en nombre y representación de la entidad KANSALA IBIZA SL, con CIF B57569923 de Licencia Urbanística para Demolición de construcción existente en Calle Soledad nº 4 de esta localidad, según "Proyecto de Demolición de "Construcción existente en Calle Soledad nº 4. SANT ANTONI DE PORTMANY, redactado por MARÍA DEL MAR PRATS TORRES, colegiada nº 79755.3 del Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares, con despacho profesional en la calle Madrid nº 12. Local 3. Sant Antoni de Portmany. DNI nº [REDACTED] 5869 [REDACTED] Exp COAIB: 13/02135/25.

Segundo.- En fecha 18 de diciembre de 2025 se emite informe favorable 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>

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:

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

- 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;

(...)

f) La demolición total o parcial de construcciones y edificaciones

De la documentación presentada, la cual ha sido analizada por los Servicios Técnicos municipales se ha constatado que la licencia pretendida es conforme a la ordenación urbanística y normativa de aplicación, según se ha concluido en el informe adjunto, motivo por el que procede el otorgamiento de la licencia solicitada.

Tercero.- La competencia corresponde a la Junta de Gobierno Local, según 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, (i) puesto que obra en el expediente informe técnico favorable que se adjunta (ii) que la licencia pretendida es conforme con la ordenación urbanística vigente;

Vista la propuesta de resolución PR/2025/6600 de 19 de diciembre de 2025.

Acuerdo:

Primero. OTORGAR a la entidad KANSALA IBIZA SL, con CIF B57569923 **Licencia Urbanística para demolición de construcción existente** en Calle Soledad nº 4 de esta localidad, según "Proyecto de Demolición de "Construcción existente en Calle Soledad nº 4. SANT ANTONI DE PORTMANY, redactado por MARÍA DEL MAR PRATS TORRES, colegiada nº 79755.3 del Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares, con despacho profesional en la calle Madrid nº 12. Local 3. Sant Antoni de Portmany. DNI nº [REDACTED] 5869 [REDACTED] Exp COAIB: 13/02135/25, 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 y que obra en el expediente de referencia.



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 lo 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.

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 el deber de presentar, una vez ejecutada la obra, el correspondiente certificado final de obra aportando, según se le prescribe en el informe técnico municipal aquí adjunto gestión de los residuos generados o entregados a gestor autorizado, todo lo cual será comprobado por este Ayuntamiento en el momento de presentación del certificado final de obra referido.

Séptimo.- APROBAR las siguientes liquidaciones:

Núm. de liquidación	Tipo de ingreso	Importe
202509819	Tasa Licencia urbanística demolición	162,34 euros (Pagada)
202510889	ICIO Licencia urbanística demolición	1.443,04 euros (Pendiente)

Octavo. - RECORDAR al interesado que la ejecución de las obras deberá garantizar el cumplimiento de la Ordenanza municipal de obras edificios y solares, así como lo dispuesto en la Ordenanza municipal de ruidos.

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

Descripción	Url de verificación
Informe técnico municipal favorable 18 de diciembre de 2025	https://santantoni.sedelectronica.es/doc [Redacted]

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

Documentos anexos:

- Anexo 8. 15301-2025 Lic Urb demol derribo CL SOLEDAT 4 [Redacted]
- Anexo 9. Icio demolición calle Soledad nº 4



Votación y acuerdo:

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

9. Expedient 15363/2024. Resolució procediment, protecció de la legalitat per obres en sòl urbà sense títol habilitant.

Hechos y fundamentos de derecho:

Examinado el expediente 15363/2024 de protección de la legalidad urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita incoado al señor [REDACTED] con DNI núm. ***9532** y a la señora [REDACTED] con NIE núm. ***9537** 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, en [REDACTED] mediante Decreto núm. 1209 de 27 de marzo de 2025 transcurrido como ha sido el periodo de alegaciones así como el plazo para solicitar la legalización, dictada como fue propuesta de resolución del órgano instructor en fecha 7 de julio de 2025 y visto que con posterioridad obra en el expediente que el interesado solicitó licencia de legalización y reposición de la realidad física alterada lo cual se tramita en expediente núm. 13353/2025, suspendido como fue el procedimiento durante la tramitación de la legalización solicitada, habiéndose resuelto en Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 4 de diciembre de 2025 el otorgamiento al interesado de la licencia de legalización por los actos que nos ocupan así como la conformidad para la ejecución de las medidas correctoras para reponer la realidad física alterada de los actos no legalizables, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 190.3 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre de, urbanismo de las Islas Baleares, en base a los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 27 de marzo de 2025 se dicta Decreto núm. 1209 por el que se acuerda incoar al señor [REDACTED] DNI:***9532*** y [REDACTED] con NIE:***9537*** procedimiento de restauración de la legalidad urbanística como presuntos responsables de los 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 en inmueble sito en [REDACTED] constitutivos de forma presunta de una infracción urbanística, consistentes en; *Reforma integral con cambio de distribución, modificación de los huecos en fachada, modificación de escaleras de acceso entre planta baja y planta piso y se esta actuando en volúmenes que se han ejecutado sin licencia,.*

Segundo.- Que en el referido Decreto de incoación se confería al interesado el plazo legalmente prevenido de quince días para formular en su caso alegaciones y aportación de documentos en defensa de sus derechos así como el plazo de dos meses para instar la legalización de los actos ejecutados.

Tercero.- Que el Decreto fue debidamente notificado al señor [REDACTED] en fecha 28 de marzo de 2025, a la señora [REDACTED] fecha 1 de abril de 2025.

Cuarto.- En fecha 31 de marzo de 2025, el señor [REDACTED] mediante registro núm. 2025-E-RE-5401 presenta escrito de alegaciones oponiéndose a los extremos contenidos en la



resolución inicio, invocando la existencia de una declaración responsable para las actuaciones ejecutadas, invoca haberse ejecutado la reforma del inmueble ya existente (incluido el porche que invoca existente hace más de veinte años) anunciando su interés en presentar proyecto en el plazo de dos meses que ampare la totalidad de las obras, solicitando el archivo del presente expediente.

Quinto.- En fecha 1 de abril de 2025, mediante registro núm. 2025-E-RE-5401, la señora [REDACTED] presenta instancia con alegaciones en las que invoca ser copropietaria del inmueble sito en calle [REDACTED] junto con el señor [REDACTED] pero invoca no haber acometido ninguna obra ni tener conocimiento de éstas invocando se finalice el expediente para con su persona.

Sexto.- En fecha 11 de junio de 2025 mediante registro núm. 2025-E-RE-11621 presentado por el señor [REDACTED] con DNI núm. ***2477** se solicita expresamente personarse respecto del presente expediente en ejercicio de acción pública motivo por el que en fecha 13 de junio de 2025, se dicta Decreto núm. 2370 por el que se reconoce el derecho al ejercicio de la acción pública y la personación del seños [REDACTED] en el procedimiento declarando su condición de interesado en el expediente teniéndole por personado en el mismo.

Séptimo.- Que habiendo transcurrido el plazo de alegaciones así como el plazo conferido de dos meses desde la notificación del Decreto de incoación no consta solicitada la legalización de los actos que nos ocupan en fecha 23 de junio de 2025 se dicta propuesta de resolución por el órgano instructor, la cual se notifica a los interesados en fecha 24, 25 y 26 de junio de 2025.

Octavo.- En fecha 11 de julio de 2025 mediante registro de entrada número 2025-E-RE-13514, el señor José María Roig Vich en nombre y representación del señor [REDACTED] presenta escrito comunicando a esta Administración la contratación del arquitecto el señor Javier Planas para redactar el proyecto de restauración.

Noveno.- En fecha 26 de septiembre de 2025 mediante registro de entrada número 2025-E-RE-18105 el señor Francisco Javier Planas Ramia (arquitecto) en nombre y representación del señor [REDACTED] presenta, y adjunta proyecto de legalización y reforma de las modificaciones efectuadas en la vivienda sita en C/ [REDACTED], así como para el restablecimiento de la legalidad infringida y realidad física alterada tddo lo cual se tramita en expediente 13353/2025.

Décimo.- En fecha 3 de octubre de 2025 se dicta Decreto núm. 3902 por el que se acuerda la suspensión del procedimiento con motivo de la presentación de solicitud de licencia de legalización durante la tramitación de tal solicitud. Esta resolución se notifica a los interesados en fecha 3, 6 y 7 de octubre de 2025.

Décimo-primer.- Obra en expediente 13353/2025 Acuerdo de la Junta de Gobierno Local por el que se otorga al interesado Licencia para demolición, legalización y reforma de vivienda sita en C/ [REDACTED] para dar cumplimiento al procedimiento de protección de la legalidad urbanística que se tramita en expediente 15363/2024 por 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 en finca sita en [REDACTED]

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:



- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB).
- Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, aprobado definitivamente en fecha de 2 de junio de 1987 y publicado en BOCAIB n.º 90 de fecha 21 de julio de 1987, texto refundido publicado en BOIB n.º 117 de 29-09-2001.
- 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.
- Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del régimen local.

Segundo.- Tal y como se indicó en la resolución de inicio, los actos que motivan la incoación del presente procedimiento lo constituyen la ejecución 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 en inmueble sito en [REDACTED] constitutivos de forma presunta de una infracción urbanística, consistentes en; *Reforma integral con cambio de distribución, modificación de los huecos en fachada, modificación de escaleras de acceso entre planta baja y planta piso y se esta actuando en volúmenes que se han ejecutado sin licencia,*

El artículo 189 LUIB dispone:

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

En el caso que nos ocupa, se procedió en la resolución de inicio a conferir al interesado el plazo de dos meses para instar la legalización de las actuaciones ejecutadas y si bien no se presentó solicitud alguna en tal plazo sí se solicitó posteriormente tal licencia la cual fue tramitada en expediente 13533/2025.

Obra en expediente 13533/2025. Acuerdo de la Junta de Gobierno Local por el que se otorga al interesado Licencia para demolición, legalización y reforma de vivienda sita en C/ [REDACTED] para dar cumplimiento al procedimiento de protección de la legalidad urbanística que se tramita en expediente 15363/2024 por 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 en finca sita en [REDACTED] entendiéndose que con la licencia otorgada **y una vez se ejecuten los actos relativos a la licencia otorgada y se emita el correspondiente final de obra municipal así como licencia de primera ocupación**, se podrá entender repuesta la legalidad infringida y la realidad física alterada.

- En lo que respecta a las alegaciones:

En relación a las alegaciones formuladas por el señor [REDACTED]



El interesado fundamenta su alegato principalmente en que los actos ejecutados se tratan de reforma de un inmueble existente y que se encuentran amparados en una declaración responsable presentada, es decir, el interesado no niega la comisión de las obras sino que invoca su amparo en un título habilitante, esto es, comunicación previa urbanística. El motivo se desestima.

Tal y como ya fue indicado en el informe técnico municipal, examinados los archivos municipales se constata que obra en expediente 8824/2024 de comunicación previa urbanística presentada en fecha 15 de julio de 2024 por la señora Maria Dolores Pineda Silvestre con DNI núm. ***5373** en nombre y representación de la entidad CONSTRUCCIONES RICARDO PINEDA S.L. con CIF núm. B07562531 y en la que se describe que los actos a ejecutar en fechas 15/07/24 a 15/10/24 son las siguientes:

-Demolición de pavimento existente en el interior del edificio, de baldosas cerámicas, con medios manuales, sin deteriorar los elementos constructivos contiguos, y carga manual sobre camión o contenedor. El precio incluye el picado del material de agarre adherido al soporte, pero no incluye la demolición de la base soporte.

-Solado de baldosas cerámicas de gres rústico, de 20x20 cm, suministrado por la propiedad², capacidad de absorción de agua E<3%, grupo AI, resistencia al deslizamiento Rd>45, clase 3, para exteriores, recibidas con adhesivo cementoso de fraguado normal, C1 sin ninguna característica adicional, color gris y rejuntado con mortero de juntas cementoso mejorado, con absorción de agua reducida y resistencia elevada a la abrasión tipo CG 2 W A, color blanco, para juntas de 2 a 15 mm.

-Retirada de muebles de cocina con almacenamiento.

-Aplicación manual de dos manos de pintura plástica, acabado mate, textura lisa, diluidas con un 15% de agua o sin diluir, (rendimiento: 0,1 l/m² cada mano); previa aplicación de una mano de imprimación acrílica reguladora de la absorción, sobre paramento interior de yeso o escayola, vertical, de hasta 3 m de altura. El precio incluye la protección de los elementos del entorno que puedan verse afectados durante los trabajos y la resolución de puntos singulares.

Se constata también expediente 1716/2025 de comunicación previa urbanística presentada por registro 2025-E-RE-2260 de fecha 12 de febrero de 2025, por la señora Maria Dolores Pineda Silvestre con DNI núm. ***5373** en nombre y representación de la entidad CONSTRUCCIONES RICARDO PINEDA S.L. con CIF núm. B07562531 y en la que se describen idénticos actos a ejecutar en el mismo inmueble que los que se describen en la comunicación previa obrante en expediente 8824/2024, siendo las fechas de ejecución de 12/02/2025 hasta 20/06/2025.

El alegato del interesado de que las obras se encuentran amparadas en estas comunicaciones previas decae cuando del informe técnico municipal adjunto a la resolución de inicio se indica lo siguiente ***“se constata que en la vivienda existen volúmenes añadidos en planta baja que se han ejecutado sin licencia, concretamente en la zona sur y oeste de la parcela (ampliación vivienda en zona sur con superficie de 16m² y almacén anexo en la zona oeste con una superficie de 4m². (...)*** Se está llevando a cabo una reforma integral con cambio de distribución, modificación de los huecos en fachada, modificación de escaleras de acceso entre planta baja y planta piso ***y se está actuando en los volúmenes que se han ejecutado sin licencia.”***

En consecuencia se constatan actuaciones sobre inmuebles en situación de fuera de ordenación por haberse ejecutado de forma ilegal contraviniendo la normativa de aplicación.

El artículo 129.2 LUIB dispone:



2. Se considerarán construcciones, edificaciones, instalaciones y usos en situación de fuera de ordenación los siguientes

“b) Las edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia o con licencia anulada respecto de las que ya no sea procedente adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen la demolición aplicable en cada caso.

En las edificaciones o instalaciones que estén en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra b), no puede realizarse ningún tipo de obra excepto las reparaciones por motivos de salubridad pública, seguridad o higiene de las personas que residan o hagan uso de ellas.

Además, en caso de que estas edificaciones se hayan ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1987, tampoco puede obtenerse la contratación de servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, saneamiento, teléfono, telecomunicaciones o de naturaleza similar.

Este régimen es aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento en vigor.”

Del informe técnico municipal se desprende que sí se han ejecutado actos sobre volúmenes ejecutados sin licencia contraviniendo el artículo 129.2 LUIB aquí indicado, lo que en momento alguno se puede tampoco entender amparado en la comunicación previa urbanística presentada por ser contrario a la ordenación urbanística de aplicación.

El argumento se desestima.

- El interesado invoca igualmente que el porche constatado en el inmueble es existente desde hace veinte años, pareciendo invocar prescripción del mismo.

Según el informe municipal se constata la reforma integral del inmueble así como ampliaciones de la vivienda no amparadas en título habilitante alguno consistentes en ampliación vivienda en zona sur con superficie de 16m² y almacén anexo en la zona oeste con una superficie de 4m².

El artículo 196 LUIB dispone:

*“ 1. 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 protegido.

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 computa desde el día en que acaban los actos definitivamente. A este efecto, la obra se entiende acabada totalmente cuando así se acredita por cualquier medio de prueba admitido en



derecho, cuya valoración se hará de acuerdo con los criterios que establece la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil, y cuya carga recae en quién alega.

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.”

El artículo 299 de la Ley 7/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC)

“1. Los medios de prueba de que se podrá hacer uso en juicio son:

1.º Interrogatorio de las partes.

2.º Documentos públicos.

3.º Documentos privados.

4.º Dictamen de peritos.

5.º Reconocimiento judicial.

6.º Interrogatorio de testigos.

2. También se admitirán, conforme a lo dispuesto en esta Ley, los medios de reproducción de la palabra, el sonido y la imagen, así como los instrumentos que permiten archivar y conocer o reproducir palabras, datos, cifras y operaciones matemáticas llevadas a cabo con fines contables o de otra clase, relevantes para el proceso.

3. Cuando por cualquier otro medio no expresamente previsto en los apartados anteriores de este artículo pudiera obtenerse certeza sobre hechos relevantes, el tribunal, a instancia de parte, lo admitirá como prueba, adoptando las medidas que en cada caso resulten necesarias.”

En consecuencia, valoración de la prescripción invocada deberá analizarse teniendo en cuenta los medios probatorios aportados y los criterios previstos en la LEC. Por ello la determinación de lo fáctico vendrá como consecuencia de la convicción del órgano resolutor respecto de la prueba aportada y esta convicción se puede alcanzar a través de los criterios de razonamiento común y mediante determinadas reglas (científicas o técnicas), o conforme a las reglas de la sana crítica. Las reglas de la sana crítica “son los criterios normativos (reglas, pero no jurídicas) que sirven al hombre normal, en una actitud prudente y objetiva (sana) para emitir juicios de valor (estimar, apreciar: acerca de una cierta realidad)”. De esta manera, se puede ver que las reglas de la sana crítica constituyen un medio, mientras que la libre convicción del órgano resolutor es un resultado.

En el caso que nos ocupa el interesado no ha aportado prueba alguna ni de la antigüedad de los volúmenes ilegales ni de la prescripción de éstos.

El argumento se desestima.

En cuanto a las alegaciones de la señora [REDACTED]



La interesada invoca ser copropietaria del inmueble en cuestión sin embargo invoca total desconocimiento de las obras ejecutadas en el mismo y su ausencia de participación activa en su ejecución.

El argumento se desestima.

El artículo 164 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre de urbanismo de las Islas Baleares dispone:

“Serán responsables de las infracciones urbanísticas con carácter general:

1. En los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación, de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad:

a) Las personas propietarias, las promotoras o las constructoras, según se definan en la legislación en materia de ordenación de la edificación, urbanizadoras y todas las otras personas que tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como el personal técnico titulado director de estos, y el redactor de los proyectos cuando en estos últimos concurren dolo, culpa o negligencia grave.

Se presumirá, salvo prueba en contrario, que la persona propietaria del suelo tiene conocimiento de las obras que constituyen infracción urbanística cuando por cualquier acto, incluida la simple tolerancia, haya cedido su uso a la persona responsable directa de la infracción.”

Este artículo permite concluir sin género de dudas que las personas propietarias son por responsabilidad objetiva, iuris tantum, los interesados y contra quien ha de tramitarse el procedimiento de protección de la legalidad que nos ocupa. Las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son exigibles frente a cualquier persona física o jurídica que sea el propietario actual de la edificación que incurre en ilegalidad. Así lo viene reconociendo la jurisprudencia del TS (STS, Sala 3ª, 27/09/2013, RC 2674/2011; EDJ 2013/192533) cuando consagra que la demolición de lo construido ilegalmente y no legalizable va indefectiblemente unida a la propiedad del inmueble. De esto se desprende un deber inexorable y aparejado a la situación de propiedad para ostentar la condición de interesado en el presente procedimiento, y así, establecer la responsabilidad del interesado tanto en la ejecución de los actos en virtud de conocimiento y permisión así como en la obligación de soportar, en su caso, el deber de legalizar tales actos o en su caso, el deber de cumplir la orden de demolición que en su día se dicte, en caso de no legalizar, como ha ocurrido en el presente caso.

En consecuencia, la totalidad de argumentos invocados por los interesados proceden ser desestimadas.

Visto que obra en expediente 13533/2025 Acuerdo de Junta de Gobierno Local por el que se otorga Licencia para demolición, legalización y reforma de vivienda sita en C/ [REDACTED] para dar cumplimiento al procedimiento de protección de la legalidad urbanística que se tramita en expediente 15363/2024 por 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 en finca sita en [REDACTED]



En consecuencia se debe entender que el presente procedimiento debe resolverse declarado el deber de los interesados del restablecimiento de la legalidad infringida y realidad física alterada **pasa por cumplir** la Licencia para demolición, legalización y reforma de vivienda sita en C/ [REDACTED] para dar cumplimiento al procedimiento de protección de la legalidad urbanística que se tramita en expediente 15363/2024 por 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 en finca sita en [REDACTED] consistentes en Reforma integral con cambio de distribución, modificación de los huecos en fachada, modificación de escaleras de acceso entre planta baja y planta piso y volúmenes que se han ejecutado sin licencia (**ampliación vivienda en zona sur con superficie de 16m2 y almacén anexo** en la zona oeste con una superficie de 4m2).

Tercero.- Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 186 LUIB:

“1. Toda infracción urbanística dará lugar a dos procedimientos:

a) El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas.

b) El procedimiento sancionador.

2. Para la tramitación de estos dos procedimientos, la administración competente podrá:

a) Instruir y resolver conjunta y simultáneamente, con la posibilidad de agrupar los siguientes actos administrativos:

i. Una única resolución de inicio que incluya la iniciación del procedimiento de restablecimiento y la del procedimiento sancionador.

ii. Una única propuesta de resolución que incluya la propuesta de restablecimiento y la propuesta de sanción.

iii. Una única resolución final que incluya la resolución del procedimiento de restablecimiento y la resolución del procedimiento sancionador.

b) Iniciar en primer lugar el procedimiento de restablecimiento y con posterioridad el procedimiento sancionador”

De conformidad con la normativa invocada, la tramitación del presente procedimiento lo es con independencia de la incoación del procedimiento sancionador que por estas actuaciones deba tramitarse y resolverse, todo lo cual será debidamente indicado al interesado en la resolución del presente procedimiento.

Cuarto.- En cuanto a la valoración de las obras.

De conformidad con el informe técnico obrante en el expediente que nos ocupa, y a los efectos legales oportunos, el valor de las obras el cual no ha sido contradicho por parte de la interesada, asciende a la cantidad de **91.945,67 euros**.

Quinto.- En cuanto a la repercusión de los gastos derivados de inscripciones en registros públicos.



De conformidad con lo establecido en el artículo 201 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, los gastos de la administración para las inscripciones obligatorias en registros públicos derivadas de la infracción urbanística se repercutirán a las personas infractoras. Esta repercusión se podrá incluir en la resolución que ponga fin al procedimiento sancionador o se podrá establecer en procedimiento separado. En caso de que sean diversas las personas infractoras, la repercusión se dividirá entre ellas a partes iguales.

Sexto.- En cuanto a la competencia para la resolución del procedimiento.

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 Alcaldía ostenta la competencia administrativa para resolver, quien la tiene delegada en la Junta de Gobierno Local, mediante Decreto de Alcaldía núm.2222 de fecha 25 de junio de 2023, para la resolución definitiva de los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística y de realidad física alterada.

Vista la propuesta de resolución PR/2025/6605 de 19 de diciembre de 2025.

Acuerdo:

Primero.- DECLARAR levantada la suspensión del procedimiento de procedimiento de restablecimiento de la legalidad infringida incoado al señor [REDACTED] con DNI núm. ***9532** y a la señora [REDACTED] con NIE núm. ***9537** 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, en Calle [REDACTED] con motivo en haberse otorgado en en expediente 12677 /2024 mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 4 de diciembre de 2025 licencia de legalización con medidas correctoras de los actos objeto del presente procedimiento.

Segundo.- DESESTIMAR ÍNTEGRAMENTE las alegaciones formuladas por el señor [REDACTED] DNI:***9532*** y [REDACTED] con NIE:***9537*** contra la resolución de inicio, esto es, Decreto núm. 1209 de 27 de marzo de 2025, todo ello según motivación contenida en el fundamento jurídico segundo del presente escrito Y **ORDENAR** a los interesados, como responsables de los hechos indicados en la resolución de inicio Decreto núm. 1209 de 27 de marzo de 2025, esto es, de los 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 en inmueble sito en Calle [REDACTED] constitutivos de forma presunta de una infracción urbanística, consistentes en; *Reforma integral con cambio de distribución, modificación de los huecos en fachada, modificación de escaleras de acceso entre planta baja y planta piso y se esta actuando en volúmenes que se han ejecutado sin licencia*, al cumplimiento de la Licencia para demolición, legalización y reforma de vivienda sita en C/ [REDACTED] de [REDACTED] para dar cumplimiento al procedimiento de protección de la legalidad urbanística que se tramita en expediente 15363/2024 por 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 en finca sita en Calle [REDACTED] **DEMOLICIÓN Y SUSPENSIÓN DEFINITIVA DE LOS USOS** que hayan dado lugar las obras ilegales consistentes en:

- Reforma integral con cambio de distribución, modificación de los huecos en fachada, modificación de escaleras de acceso entre planta baja y planta piso y volúmenes que se han ejecutado sin licencia.



Tercero.- INDICAR a los interesados que visto que obra en expediente 13533/2025 Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 4 de diciembre de 2025 entre los que se autorizan la reposición de la realidad física alterada en la parcela de referencia, se confiere **PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA** de **TRES MESES**.

Cuarto.- INFORMAR a los interesados que, a todos los efectos legales oportunos, la valoración de las obras se fija en la cantidad de **91.945,67 euros**.

Quinto.- ADVERTIR a los interesados 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.

Sexto.- INDICAR a los interesados 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 **SE REDUZCA**.

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

Octavo.- NOTIFICAR el acuerdo que sobre este asunto se dicte a las interesadas, con indicación de los recursos pertinentes.

En Sant Antoni de Portmany.

Votación y acuerdo:

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

10. Expedient 16582/2025. Atorgament de llicència per a legalització de modificacions en el transcurs de les obres respecte d'obres d'edificació plurifamiliar en sòl urbà.

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 con motivo de la solicitud formulada por la señora Ana Soledad Navarro Gea con D.N.I. ***3291** en representación de la entidad PICASSO SUNSET S.L con C.I.F. B16820300 solicitando licencia de legalización de casetón de cubierta y eliminación de conducto



visto en fachada del edificio sito en C/ Miguel Ángel 7, T.M de Sant Antoni de Portmany, respecto de modificaciones en el transcurso de las obras relativas a la licencia obrante en el expediente 1883 /2020 para construcción de edificio plurifamiliar de ocho viviendas con trasteros y aparcamientos , en base a los siguientes:

ANTECEDENTES

Primero.- En fecha 22 de marzo de 2023 la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el otorga a la mercantil LUROD BALEARES, S.L., con CIF núm. B16633398 licencia urbanística para la edificación con urbanización simultánea para la construcción “Edificio 8 viviendas con aparcamiento en superficie” en C/ Miguel Ángel 7 T.M. Sant Antoni de Portmany con cesión gratuita a favor de este Ayuntamiento de 17,85 m² según la siguiente documentación (i) PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR DE 8 VIVIENDAS CON APARCAMIENTO EN SUPERFICIE” redactado por la arquitecta Ana Navarro Gea, colegiada COAIB nº 702651. y visado exp COAIB 13/00396/22 de fecha 23/03/2022; (ii) “PROYECTO DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS EN PARCELA UBICADA EN C/ MIGUEL ÁNGEL” redactado por Antonio Martínez Moreno, firmado 25/07/2022, ingeniero técnico industrial, colegiado COETIIB n.º 864. (expediente 1883/2020).

Segundo.- En fecha 15 de mayo de 2023 se dicta Decreto núm. 1481 por el que se toma conocimiento del cambio de titularidad de la licencia a favor de PICASSO SUNSET S.L. con CIF B16820300. (expediente 2843/2023)

Tercero.- En fecha 8 de mayo de 2025 la Junta de Gobierno Local adopta acuerdo por el que autoriza las modificaciones en el transcurso de las obras según PROYECTO DE MODIFICACIONES DURANTE LA OBRA EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR DE 8 VIVIENDAS”, en Miguel Ángel nº 7, TM de Sant Antoni de Portmany, Ibiza, Illes Balears. Redactado por la arquitecta Ana Navarro Gea, visado 19/03/2025-13/00470/25. Sin modificación de presupuesto con variación de condiciones respecto a la Licencia Urbanística otorgada por la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de marzo de 2023 para la edificación con urbanización simultánea para la construcción “Edificio 8 viviendas con aparcamiento en superficie” en C/ Miguel Ángel 7 T.M. Sant Antoni de Portmany con cesión gratuita a favor de este Ayuntamiento de 17,85 m². (expediente 1883/2020)

*****Cuarto.-*****En fecha 17 de junio de 2025 mediante registro núm. 2025-E-RE-12020 se solicita certificado final de obra municipal todo lo cual se tramita en el expediente 8545/2025.

Quinto.- En fecha 9 de octubre de 2025, la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que acepta la cesión gratuita en favor de este Ayuntamiento de una superficie de 17,85 m² de superficie para destinarlos a viales llevada a cabo por la entidad PICASSO SUNSET S.L.con CIF B16820300 según resulta de la escritura de segregación y cesión gratuita núm. 4446 de protocolo otorgada en fecha 25 de septiembre de 2025 ante Javier Cuevas Pereda, Notario del Ilustre Colegio de Notarios de las Islas Baleares, la segregación y cesión gratuita en favor del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany de 17,85 m², de la finca registral 6.591, Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza, número 4, al tomo 1761, libro 326, folio 199, CRU: 07037000524543 todo ello en cumplimiento de la licencia urbanística para la edificación con urbanización simultánea para la construcción “Edificio 8 viviendas con aparcamiento en superficie” en C/ Miguel Ángel 7 T.M. Sant Antoni de Portmany todo ello obrante en expediente 1883/2020 otorgada en sesión de Junta de Gobierno Local de fecha 22 de marzo de 2023. (Expediente 13325/2025).



Sexto.- En fecha 18 de julio de 2025 mediante registro núm. 2025-E-RE-14140 se aporta documentación adicional al final de obra. (Expediente 8545/2025).

Séptimo.- En fecha 26 de agosto de 2025 mediante registro núm. 2025-S-RE-14580 se realiza requerimiento por parte de los Servicios Técnicos municipales según informe técnico. (Expediente 8545/2025)

- En fecha 5 y 10 de septiembre de 2025 mediante registros núm. 2025-E-RE-17012 y 2025-E-RE-17273 respectivamente se aporta documentación por el interesado en respuesta al requerimiento.

Octavo.- En fecha 17 de octubre de 2025 se realiza visita de inspección por los Servicios Técnicos municipales.

Noveno.- En fecha 20 de noviembre de 2025 se dicta Decreto núm. 4545 por el que se deniega a la entidad PICASSO SUNSET S.L con C.I.F. B16820300 certificado municipal de final de obra del expediente municipal 1883/2020 de licencia urbanística construcción de edificio plurifamiliar de ocho viviendas con trasteros y aparcamientos en C/ Miguel Ángel 7, T.M de Sant Antoni de Portmany, con motivo en motivo de haberse ejecutado obras que no se ajustan a las permitidas en la correspondiente Licencia de obras otorgada mediante Acuerdo de Junta de gobierno Local de 22 de marzo de 2023 con las modificaciones autorizadas en fecha *8 de mayo de 2025*. (Expediente 8545 /2025)

Décimo.- En fecha 28 de noviembre de 2025 mediante registro núm 2025-E-RE-22397 se solicita licencia de legalización de casetón de cubierta y eliminación de conducto visto en fachada del edificio sito en C/ Miguel Ángel 7, T.M de Sant Antoni de Portmany todo lo cual se tramita en el presente expediente.

Décimo-primer.- En fecha 5 de diciembre de 2025 se emite informe favorable por los Servicios Técnicos municipales (profesional con contrato de servicios externos el señor Rodrigo Bodas Turrado) 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:

- La Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears. (LUIB)
- Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, aprobado definitivamente en fecha 2 de junio de 1987, texto refundido publicado en BOIB nº 117 de 29-09-2001 y sus sucesivas modificaciones. (PGOU).
- 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 sus modificaciones. (PTI).
- 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.- De conformidad con el artículo 163.1c) i LUIB:

c) Se considerarán infracciones graves:

i. Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesiten proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.

En el caso que nos ocupa, según apuntaron los Servicios Técnicos municipales, el interesado ejecutó en suelo urbano, actos edificatorios contraviniendo las condiciones de la licencia otorgada, sin paralizar la obra y solicitar la correspondiente autorización de las modificaciones en el transcurso de las obras.

El artículo 189 LUIB dispone:

Artículo 189. Legalización de actos o de usos ilegales.

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.

El presente procedimiento tiene como objeto el otorgamiento de la licencia de legalización de dichas actuaciones ejecutadas en suelo urbano, ejecutadas excediendo lo autorizado por la licencia otorgada por este Consistorio, que, son legalizables por ser conforme a la ordenación urbanística y según obra en informe técnico municipal adjunto favorable motivo por el que procede el otorgamiento de la legalización solicitada.

Tercero.- El artículo 198 LUIB dispone:

“Apreciar la presunta comisión de una infracción urbanística definida en la presente ley dará lugar a la incoación, la instrucción y la resolución del procedimiento sancionador correspondiente, sean o no legalizables los actos o los usos objetos de este.”

En el caso que nos ocupa, habida cuenta que la ejecución de obras excediendo de las autorizadas en la licencia constituyen a priori una infracción urbanística, se deberá advertir al interesado que la legalización que aquí nos ocupa lo es sin perjuicio del procedimiento sancionador que, en su caso, deba incoarse por los actos descritos.

No obstante, la legalización y por tanto, el restablecimiento de la legalidad infringida de forma voluntaria por el interesado que en este expediente se tramita, será tenido en cuenta a los efectos de las reducciones que puedan corresponder sobre la multa que se imponga en dicho procedimiento por el hecho de haber restablecido la legalidad urbanística infringida.



Cuarto.- 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 23 de junio de 2023.

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 favorable, (ii) que la licencia pretendida es conforme con la ordenación urbanística vigente

Vista la propuesta de resolución PR/2025/6606 de 19 de diciembre de 2025.

Acuerdo:

Primero.- OTORGAR a la entidad PICASSO SUNSET S.L con C.I.F. B16820300 **licencia de legalización de modificaciones en el transcurso de las obras y medidas correctoras** respecto de las obras relativas a la licencia obrante en el expediente 1883/2020 para construcción de edificio plurifamiliar de ocho viviendas con trasteros y aparcamientos según Expediente de legalización de casetón de escalera y ascensor en Edificio plurifamiliar de 8 viviendas Calle Miguel Angel, 7, T.M. Sant Antoni de Portmany, redactado por la arquitecta Ana Soledad Navarro, el cual se aporta con visado colegial del COAIB 13/02420/25 de fecha 28/11/2025, superficie a legalizar 8,14 m2, presupuesto de ejecución material 11.500 €, con indicación de que la presente licencia se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

Segundo.- INDICAR al interesado que, respecto de las obras ejecutadas objeto de la licencia de legalización que aquí se otorga, procederá en su momento, incoar procedimiento sancionador en materia urbanística todo lo cual será tramitado por esta Administración y de lo cual será el interesado debidamente notificado **INDICANDO** que la legalización aquí concedida será tenida en cuenta como elemento reductor de la posible multa que pueda imponerse en dicho procedimiento.

Tercero.- CONSIDERAR que la licencia aquí concedida está supeditada al cumplimiento de las **prescripciones del informe técnico** aquí transcrito y que obra en el expediente de referencia, en especial, que la presente legalización sólo será efectiva mediante la presentación del correspondiente certificado final de obra.

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
202510394	Tasa licencia Urbanística	70 euros (Pagada)
202510891	ICIO licencia Urbanística	460 euros (Pendiente)

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

Descripción	Url de verificación
Informe técnico favorable de 5 de diciembre de 2025	https://santantoni.sedelectronica.es/doc [Redacted]



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

Documentos anexos:

- Anexo 10. 16582_2025_LEGALIZACIÓN CASONETO CUBIERTA FAV
- Anexo 11. Icio legalización casetón cubierta

Votación y acuerdo:

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

11. Expedient 17121/2025. Aprovació del Projecte Bàsic i d'Execució per a la demolició de l'edifici de l'antic Ajuntament de Sant Antoni de Portmany en Passeig de ses Fonts núm. 1.

Hechos y fundamentos de derecho:

Dada cuenta del expediente de aprobación del Proyecto Básico y de Ejecución para la demolición del edificio que albergaba las dependencias administrativas del antiguo ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany sito en el Passeig de ses Fonts núm. 1.

Atendido que con fecha 22 de diciembre de 2025, se emite Providencia de la Concejalía delegada de Obras Públicas, Infraestructuras y Seguridad Ciudadana, justificando la necesidad de la aprobación del Proyecto Básico y de Ejecución para la demolición del edificio del antiguo Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany en Passeig de ses Fonts núm. 1 y se solicita la emisión de informe por parte de los servicios técnicos, así como informe de secretaría sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir para su aprobación.

Atendido que en fecha 14 de diciembre de 2025, mediante RGS núm. 2025-E-RE-23382, se incorpora al expediente el proyecto de obras Básico y de Ejecución para la demolición del edificio del antiguo Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany en Passeig de ses Fonts núm. 1.

Atendido que en fecha 18 de diciembre de 2025, se emite informe técnico relativo al mencionado proyecto.

Atendido que en fecha 22 de diciembre de 2025, se emite informe de Secretaría sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir para la aprobación del Proyecto de obras.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable, procediendo su aprobación definitiva a la Junta de Gobierno Local conforme a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en relación con el Decreto de Alcaldía núm. 2222 de 25 de junio de 2023 de delegación de competencias del Alcalde en la Junta de Gobierno Local, habida cuenta de que el importe del proyecto asciende a **156.484,26 euros**, IVA excluido, y por lo tanto, no supera ni el 10 % de los recursos ordinarios del presupuesto de este Ayuntamiento ni a la cuantía de 6.000.000 de euros.

Vista la propuesta de resolución PR/2025/6624 de 22 de diciembre de 2025.



Acuerdo:

PRIMERO. Aprobar el Proyecto Básico y de Ejecución para la demolición del edificio del antiguo Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany en Passeig de ses Fonts núm. 1.

SEGUNDO. Que se lleve a cabo el replanteo del Proyecto de obras, de conformidad con el artículo 236 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Votación y acuerdo:

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

12. Expedient 16841/2025. Aprovació de l'expedient de contractació de serveis de personal per a l'operativa del gimnàs del Complex Esportiu Ca Coix.

Hechos y fundamentos de derecho:

Dada cuenta del Decreto de Alcaldía núm. 2025-5066 de fecha 18 de diciembre de 2025, de inicio del expediente para realizar los servicios de personal para la operativa del gimnasio del Complejo Deportivo Can Coix, por procedimiento negociado sin publicidad.

Vistos los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y de Prescripciones Técnicas que debidamente diligenciados constan en el expediente administrativo.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable procediendo su aprobación por la Junta de Gobierno Local de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en relación con el Decreto de Alcaldía núm. 2222 de fecha 25 de junio de 2023.

Visto que el informe-propuesta de resolución va suscrito con la conformidad del Secretario de la Corporación de acuerdo con lo dispuesto en el punto 8 la disposición adicional tercera de la Ley 9 /2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Vista la propuesta de resolución PR/2025/6590 de 19 de diciembre de 2025 fiscalizada favorablemente con fecha de 19 de diciembre de 2025.

Acuerdo:

PRIMERO. Aprobar el expediente de contratación, mediante procedimiento negociado sin publicidad, para realizar los de servicios de personal para la operativa del gimnasio del Complejo Deportivo Can Coix, convocando su licitación.

SEGUNDO. Autorizar, por la cuantía de 48.075,00 euros, 10.095,75 euros correspondiente al IVA, lo que suma un total de 58.170,75 euros con cargo a la partida 010.3410.227061 del estado de gastos del Presupuesto Municipal de este Ayuntamiento.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2025-0056 Fecha: 13/01/2026

Cód. Validación:
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 142



TERCERO. Aprobar los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y de Prescripciones Técnicas que han de regir en el contrato de referencia y que debidamente diligenciados constan en el expediente administrativo.

CUARTO. Dejar constancia en el expediente de la invitación cursada junto con el Pliego Técnico y el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares para que, durante el plazo de 5 días hábiles, el operador escogido, pueda presentar la proposición prescindiéndose del anuncio de licitación, al amparo de lo establecido en los artículos 168 y 170 de la LCSP para este tipo de procedimiento.

QUINTO. Una vez formalizado el contrato se deberá publicar en el perfil de contratante la formalización del mismo, según el artículo 153 de la LCSP.

Votación y acuerdo:

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

13. Expedient 3556/2018. Inadmissió de recurs de reposició contra ofici per ser una resolució no recurrible per tractar-se d'un acte de tràmit i declaració de vigència temporal de llicència per a construcció de plurifamiliar en sòl urbà.

Hechos y fundamentos de derecho:

Visto el expediente de referencia núm. 3556/2018, de Licencia urbanística, que ante este Ayuntamiento cuya **actual titular es la entidad SESAMA IBIZA SL con CIF B72453293** para la construcción edificio plurifamiliar de viviendas, de cuatro plantas con locales comerciales susceptibles de actividad por determinar en planta baja y aparcamiento en planta sótano, situado en la intersección de las calles Cervantes, Progreso y Soledad de esta localidad, otorgada como fue la referida licencia al proyecto básico en fecha 9 de febrero de 2022, declarado como fue la adecuación del proyecto de ejecución al básico autorizado mediante Decreto núm. 2576 de 5 de agosto de 2022, presentado como ha sido en fecha 19 de diciembre de 2022 proyecto modificado en el transcurso de las obras el cual ha sido autorizado en fecha 12 de septiembre de 2024 y visto que fecha 7 de noviembre de 2025 se emite oficio por esta Administración sobre el plazo máximo de ejecución de las obras objeto de licencia, visto que en fecha 2 de diciembre de 2025 se presenta por la interesada recurso de reposición contra el referido oficio, en base a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. - En fecha 9 de febrero de 2022, la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que otorga a la entidad SAN TELMO LA MARINA, S.L. con CIF núm. B57143828 licencia urbanística para la edificación y urbanización simultánea para la construcción de edificio plurifamiliar de viviendas, de cuatro plantas con locales comerciales susceptibles de actividad por determinar en planta baja y aparcamiento en planta sótano, situado en la intersección de las calles Cervantes, Progreso y Soledad, de esta localidad, según proyecto básico modificado redactado por el arquitecto Antonio Ricardo Albaladejo Rodríguez, colegiado CTAA nº 7.523 con fecha de firma 15/12/2021, sin visar; así como proyecto de instalación de una actividad permanente menor aparcamiento privado, redactado por el ingeniero D. Antonio Roig Marí, colegiado COEIB nº 392 con fecha de firma electrónica 12/07/2018, visado núm. 144832/0003 de fecha 14/12/2021 y según proyecto de urbanización redactado por el arquitecto Antonio Ricardo Albaladejo Rodríguez, colegiado CTAA nº 7.523 firmado 1/02/2022.



Segundo.- En fecha 5 de agosto de 2022 mediante Decreto núm. 2576 se resuelve la adecuación del proyecto de ejecución para la construcción de un edificio plurifamiliar de viviendas con locales comerciales y aparcamiento en final de manzana formado por el cruce de las calles Cervantes, Progres y soletat, del término municipal de Sant Antoni de Portmany redactado por el arquitecto Don Antonio Ricardo Albadalejo Rodríguez con n.º de colegiado 7.523 CTAA; con número de visado 13 /01080/22 de fecha de visado 27/07/2022 al proyecto básico autorizado.

Tercero.- En fecha 19 de diciembre de 2022 mediante registro núm. 2022-E-RE-9122 se presenta proyecto de modificaciones en el transcurso de las obras, con la siguiente documentación "PROYECTO DE 38 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS", Básico y de Ejecución, en C/ Cervantes, C/ Progrés y C/ Soledat. Sant Antoni de Portmany. Redactado por los arquitectos Marcos Pedro García y Roberto Lacasta Ovejas, A4 ESTUDIO SLP. VISADO 21/11/2022- 13/01669/22. PEM: 3.474.925,61 euros. Incluye ESS y Estudio Geotécnico. Anejo I. Proyecto técnico de Infraestructura Común de telecomunicaciones redactado por el ingeniero Manuel Domenech Gamito, VISADO 152249/0001-15/11/2022. CAMBIO DE TITULARIDAD del promotor de SAN TELMO LA MARINA SL a SESAMPRO SL.

Cuarto.- - Obra en expediente 9002/2024, Decreto núm. 2310 por el que se toma conocimiento a favor de la entidad SESAMA IBIZA SL con CIF B72453293 del cambio de titularidad de la licencia urbanística para la edificación y urbanización simultánea para la construcción de edificio plurifamiliar de viviendas, de cuatro plantas con locales comerciales susceptibles de actividad por determinar en planta baja y aparcamiento en planta sótano, situado en la intersección de las calles Cervantes, Progreso y Soledad, de esta localidad otorgada en fecha 9 de febrero de 2022.

Quinto.- En fecha 12 de septiembre de 2024 la Junta de Gobierno Local adopta acuerdo por el que autoriza las modificaciones en el transcurso de las obras según (i) "PROYECTO DE 38 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS", Básico y de Ejecución, en C/ Cervantes, C/ Progrés y C/ Soledat. Sant Antoni de Portmany. Redactado por los arquitectos Marcos Pedro García y Roberto Lacasta Ovejas, A4 ESTUDIO SLP. VISADO 21/11/2022-13/01669/22. PEM: 3.474.925,61 euros. Incluye ESS y Estudio Geotécnico. Anejo I. (ii) Proyecto técnico de Infraestructura Común de telecomunicaciones redactado por el ingeniero Manuel Domenech Gamito, VISADO 152249/0001-15/11/2022 y (iii) Proyecto de "Medidas correctoras para un aparcamiento privado (actividad permanente menor)", redactado por el ingeniero Manuel Doménech Gamito, n.º de visado 154958/0001-26/07/2024. con variación de parámetros respecto a la Licencia Urbanística a la entidad SAN TELMO LA MARINA, S. L. con CIF núm. B57143828 licencia urbanística otorgada en fecha 9 de febrero de 2022 por la Junta de Gobierno Local para la edificación y urbanización simultánea para la construcción de edificio plurifamiliar de viviendas, de cuatro plantas con locales comerciales susceptibles de actividad por determinar en planta baja y aparcamiento en planta sótano, situado en la intersección de las calles Cervantes, Progreso y Soledad, de esta localidad cuyo actual titular es la entidad SESAMA IBIZA SL con CIF B72453293.

Sexto.- En fecha 12 de diciembre de 2024 mediante instancia núm. 2024-E-RE-19436 se aporta escrito por la interesada en el que informa del pago del ICIO y aporta nombramiento de constructor y anuncia que en el mes de enero aportará los asumes.

Séptimo.- En fecha 31 de julio de 2025, mediante instancia con número de registro 2025-E-RE-14983 la interesada presenta instancia comunicando que las obras de demolición comenzarán en fecha 16 de octubre de 2025 y solicitando que se indique la vigencia de la licencia dictada en el presente expediente.



Octavo- En fecha 7 de noviembre de 2025 se emite oficio por este consistorio en el cual se indica lo siguiente (se cita textualmente):

*“En relación con el expediente número 3556/2018, de Licencia urbanística, que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud realizada por el señor Antonio Ricardo Albaladejo Rodríguez con DNI núm. ██████████ 6224 ████████ representando a la entidad solicitante SAN TELMO LA MARINA, S.L. con CIF núm. B57143828 (**actual titular entidad SESAMA IBIZA SL con CIF B72453293**), para la construcción edificio plurifamiliar de viviendas, de cuatro plantas con locales comerciales susceptibles de actividad por determinar en planta baja y aparcamiento en planta sótano, situado en la intersección de las calles Cervantes, Progreso y Soledad, de esta localidad otorgada mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 9 de febrero de 2022 y vista la solicitud de la interesada respecto de la vigencia temporal, **SE LE INFORMA** que;*

Visto que en fecha 5 de agosto de 2022 mediante Decreto núm. 2576 se resuelve la adecuación del proyecto de ejecución para la construcción de un edificio plurifamiliar de viviendas con locales comerciales y aparcamiento en final de manzana formado por el cruce de las calles Cervantes, Progres y soletat, del término municipal de Sant Antoni de Portmany redactado por el arquitecto Don Antonio Ricardo Albadalejo Rodríguez con n.º de colegiado 7.523 CTAA; con número de visado 13 /01080/22 de fecha de visado 27/07/2022 al proyecto básico autorizado.

Visto que en fecha 19 de diciembre de 2022 mediante registro núm. 2022-E-RE-9122 se presenta proyecto de modificaciones en el transcurso de las obras, con la siguiente documentación “PROYECTO DE 38 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS”, Básico y de Ejecución, en C/ Cervantes, C/ Progrés y C/ Soledat. Sant Antoni de Portmany. Redactado por los arquitectos Marcos Pedro García y Roberto Lacasta Ovejas, A4 ESTUDIO SLP. VISADO 21/11/2022- 13/01669/22. PEM: 3.474.925,61 euros. Incluye ESS y Estudio Geotécnico. Anejo I. Proyecto técnico de Infraestructura Común de telecomunicaciones redactado por el ingeniero Manuel Domenech Gamito, VISADO 152249/0001-15/11/2022.

Visto que en fecha 12 de septiembre de 2024 la Junta de Gobierno Local autoriza las modificaciones en el transcurso de las obras antes referidas recordándose al interesado que se deberá respetar el plazo máximo de finalización de las obras según la vigencia temporal de la licencia originalmente otorgada.

*En consecuencia, según los cálculos temporales aquí indicados **la vigencia temporal de la licencia tiene como plazo 26 de enero de 2026** fecha en la que, salvo solicitud de las prórrogas legalmente establecidas, se deberá entender que la referida licencia incurriría en causa de caducidad.”*

Noveno.- En fecha 2 de diciembre de 2025 mediante instancia con numero de registro 2025-E-RE-22614 la entidad SNP ABPGADOS PORTMANY, S.L.P con CIF núm. B72438690 actuando en nombre y representación de la entidad SESAMA IBIZA S.L presenta recurso de reposición contra el oficio de fecha 7 de noviembre de 2025.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- En cuanto a la inadmisión del recurso de reposición contra el oficio de 7 de noviembre de 2025.

En cuanto a la naturaleza del oficio



En primer lugar, es necesario señalar que el oficio de fecha 7 de noviembre de 2025, objeto del recurso de reposición, constituye un acto administrativo de trámite, que no tiene capacidad para modificar derechos o intereses de la parte interesada.

El artículo 116 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas (en adelante Ley 39/2015) dispone lo siguiente:

Serán causas de inadmisión las siguientes:

a) Ser incompetente el órgano administrativo, cuando el competente perteneciera a otra Administración Pública. El recurso deberá remitirse al órgano competente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 14.1 de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público.

b) Carecer de legitimación el recurrente.

c) Tratarse de un acto no susceptible de recurso.

d) Haber transcurrido el plazo para la interposición del recurso.

e) Carecer el recurso manifiestamente de fundamento.

En el presente caso, el recurso de reposición se ha interpuesto contra el oficio de fecha 7 de noviembre de 2025, cuyo contenido se limita a informar y recordar aspectos ya resueltos en el Acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 12 de septiembre de 2024, en particular:

- La autorización de modificaciones en el proyecto de ejecución.
- El cumplimiento de prescripciones técnicas y condiciones de la licencia urbanística.
- El plazo máximo de finalización de las obras y la posibilidad de solicitar prórrogas conforme a la normativa.

Ahora bien, es importante destacar que el mencionado oficio, que es objeto del recurso de reposición, se considera un acto administrativo de trámite. Según la normativa aplicable, un acto de trámite como ya se ha indicado no tiene la capacidad de modificar directamente los derechos o intereses de la parte interesada. En este sentido, y conforme al artículo 116 de la Ley 39/2015, los actos de trámite no son recurribles, ya que carecen de efectos sustantivos o definitivos.

Los actos de trámite, son aquellos que no resuelven directamente el fondo de un asunto ni modifican la situación jurídica de las partes involucradas, sino que simplemente preparan o facilitan el desarrollo de un procedimiento administrativo. En este caso concreto, el oficio de 7 de noviembre de 2025 tiene la finalidad de informar y recordar aspectos ya establecidos en un acuerdo previo de la Junta de Gobierno, de fecha 12 de septiembre de 2024.

La distinción entre actos de trámite y actos definitivos es clave en el derecho administrativo. Mientras que los actos definitivos ponen fin al procedimiento y tienen efectos jurídicos que afectan directamente a los derechos de los administrados, los actos de trámite, como el que nos ocupa, simplemente sirven como pasos intermedios dentro del procedimiento y no alteran sustancialmente la situación jurídica de las partes implicadas.

Por ello, en virtud de lo dispuesto en el artículo 116 de la Ley 39/2015, el recurso de reposición interpuesto contra el oficio de 7 de noviembre de 2025 no es admisible, ya que dicho oficio no

constituye un acto definitivo, sino una actuación instrumental sin capacidad para modificar los derechos de la interesada.

Segundo.- En cuanto a la vigencia temporal de la licencia

Con independencia de la inadmisión del recurso de reposición que aquí procede, según la motivación contenida en el fundamento jurídico anterior, y visto que la solicitud de fecha 2 de diciembre de 2025, presentada mediante instancia con número de registro 2025-E-RE-22614, de la que el oficio trae causa, contiene una petición de la interesada que requiere, o puede entenderse necesario, un pronunciamiento municipal al respecto con carácter resolutorio, corresponde a la Junta de Gobierno Local pronunciarse sobre los hechos señalados por la interesada. Visto que la cuestión objeto de la solicitud de la interesada tiene relación con la interpretación de los plazos y condiciones establecidos en la licencia urbanística otorgada sí resulta procedente analizar y, en su caso, emitir resolución al respecto por la Junta de Gobierno Local como órgano competente.

La competencia para la resolución de expedientes de otorgamiento de licencia urbanística así como del otorgamiento de las prórrogas corresponde a la Junta de Gobierno Local, conforme al Decreto de Alcaldía núm. 2222 de 25 de junio de 2023 de delegación de competencias a favor de la Junta de Gobierno, y por ende, en consecuencia, corresponde a este órgano el pronunciamiento expreso sobre las cuestiones relativas a la vigencia temporal de las licencias.

En virtud del principio de economía procedimental, es necesario aprovechar el trámite que nos ocupa para que este órgano proceda a analizar la cuestión de fondo objeto de la solicitud de la interesada.

De manera previa y con el fin de dotar de mayor comprensión al objeto de la solicitud, es conveniente exponer los hitos temporales acaecidos en el expediente en lo que respecta al otorgamiento de la licencia y a las demás resoluciones relacionadas con la ejecución de las obras:

Según consta en el expediente, en fecha 9 de febrero de 2022 la Junta de Gobierno Local acuerda otorgar a la interesada licencia urbanística para la edificación y urbanización simultánea de un edificio plurifamiliar de viviendas de cuatro plantas, con locales comerciales susceptibles de actividad por determinar en planta baja y aparcamiento en planta sótano, situado en la intersección de las calles Cervantes, Progreso y Soledad de esta localidad, según proyecto básico modificado redactado por el arquitecto Antonio Ricardo Albaladejo Rodríguez, colegiado CTAA nº 7.523 con fecha de firma 15/12/2021 (sin visar), y proyecto de instalación de una actividad permanente menor (aparcamiento privado), redactado por el ingeniero Antonio Roig Marí, colegiado COEIB nº 392 con fecha de firma electrónica 12/07/2018, visado núm. 144832/0003 de fecha 14/12/2021, y según proyecto de urbanización redactado por el arquitecto Antonio Ricardo Albaladejo Rodríguez, colegiado CTAA nº 7.523, firmado el 1/02/2022.

Dicho acuerdo, establece en su apartado tercero de la parte dispositiva que el proyecto de ejecución deberá presentarse en el plazo máximo de seis meses.

En fecha 29 de julio de 2022, la interesada presenta el proyecto de ejecución requerido.

Como consecuencia de lo anterior, en fecha 5 de agosto de 2022 se dicta el Decreto número 2576, por el que se establece que el proyecto de ejecución se adecúa a las determinaciones del proyecto básico. En la parte dispositiva de dicho decreto, en su apartado segundo, se indica textualmente:

“Segundo.- INFORMAR al interesado que el plazo máximo para iniciar las obras será de 6 meses y el plazo máximo para ejecutarlas será de treinta y seis 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 la 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 forma justificada, siempre que el coeficiente de construcción ejecutado sea al menos del 50% y estén finalizadas fachadas y cubiertas, carpinterías exteriores incluidas, y todo ello se refleje en un certificado de la dirección facultativa de la obra”.

Este Decreto fue notificado electrónicamente a la interesada en la misma fecha.

En fecha 19 de diciembre de 2022, mediante registro de entrada número 2022-E-RE-9122, se presenta el proyecto de modificaciones en el transcurso de las obras. La presentación de este proyecto implica por virtud de la propia naturaleza de la solicitud que las obras objeto de la licencia se han iniciado bien fáctica o formalmente.

En consecuencia, en fecha 15 de octubre de 2024, la Junta de Gobierno Local adopta acuerdo por el que se autoriza la modificación en el transcurso de las obras, conforme al siguiente texto (se cita parcialmente el fallo):

*“Primero.-AUTORIZAR las modificaciones en el transcurso de las obras según (i) “PROYECTO DE 38 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS”, Básico y de Ejecución, en C/ Cervantes, C/ Progrés y C/ Soledad. Sant Antoni de Portmany. Redactado por los arquitectos Marcos Pedro García y Roberto Lacasta Ovejas, A4 ESTUDIO SLP. VISADO 21/11/2022-13/01669/22. PEM: 3.474.925,61 euros. Incluye ESS y Estudio Geotécnico. Anejo I. (ii) Proyecto técnico de Infraestructura Común de telecomunicaciones redactado por el ingeniero Manuel Domenech Gamito, VISADO 152249/0001-15/11/2022 y (iii) Proyecto de “Medidas correctoras para un aparcamiento privado (actividad permanente menor)”, redactado por el ingeniero Manuel Doménech Gamito, nº de visado 154956/0001-26/07/2024. respecto a la Licencia Urbanística **con variación de parámetros** a la entidad SAN TELMO LA MARINA, S.L. con CIF núm. B57143828 licencia urbanística otorgada en fecha 9 de febrero de 2022 por la Junta de Gobierno Local para la edificación y urbanización simultánea para la construcción de edificio plurifamiliar de viviendas, de cuatro plantas con locales comerciales susceptibles de actividad por determinar en planta baja y aparcamiento en planta sótano, situado en la intersección de las calles Cervantes, Progreso y Soledad, de esta localidad cuyo actual titular es la entidad SESAMA IBIZA SL con CIF B72453293.”*

Analizadas las cuestiones indicadas por la interesada, procede dar respuesta a los puntos planteados. En primer lugar, en cuanto a los plazos mencionados, es necesario tener en cuenta lo dispuesto en el artículo correspondiente de la legislación aplicable:

Artículo 154. Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística.

1. Las licencias que por la naturaleza de los actos que amparen así lo requieran se concederán por un plazo determinado, tanto para su inicio como para su finalización, que se reflejará expresamente en el acto del otorgamiento.

2. En todo caso, las licencias urbanísticas para ejecutar obras fijarán un plazo para empezarlas y otro para terminarlas, de acuerdo con lo previsto en las normas del plan. En caso de que el plan



general no los fije, **se entenderá que el plazo para empezar las obras será de seis meses y el plazo para terminarlas será de tres años.** Estos plazos se computarán desde la fecha de notificación de la licencia o del transcurso del plazo de un mes desde la presentación a que se refiere el artículo 152.6 anterior.

3. 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 la 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. La licencia prorrogada por este procedimiento no quedará afectada por los acuerdos regulados por el artículo 51 de la presente ley.

4. Tendrán derecho a obtener una segunda y última prórroga del plazo de finalización de las obras, por la mitad del plazo establecido en la primera prórroga, si la solicitan de una manera justificada, siempre que el coeficiente de construcción ejecutada sea al menos del 50 % y estén finalizadas fachadas y cubiertas, carpinterías exteriores incluidas, y todo ello se refleje en un certificado de la dirección facultativa de la obra. El plazo de presentación de la solicitud y los efectos derivados del artículo 51 de la presente ley, y serán los mismos del punto anterior.

5. La licencia urbanística caducará si al acabar cualquiera de los plazos establecidos en este artículo o las prórrogas correspondientes, que se indicarán expresamente en el acto administrativo de otorgamiento, no se han empezado o no se han acabado las obras. A estos efectos, el documento de la licencia incorporará la advertencia correspondiente.

6. Una vez caducada la licencia urbanística, el órgano municipal competente lo declarará y acordará la extinción de los efectos, de oficio o a instancia de terceras personas y previa audiencia de la persona titular.

7. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se pide y se obtiene una nueva, ajustada a la ordenación urbanística en vigor aplicable a la nueva solicitud, salvo en los casos en que se haya acordado la suspensión del otorgamiento.

En el presente caso, partimos de la premisa de que el Decreto de adecuación del proyecto de ejecución fue notificado en fecha 5 de agosto de 2022. Ahora bien, la Ordenanza Municipal de Ruido, contenida en la **Ordenanza Municipal de Obras, Edificios y Solares** (BOIB núm. 88, de 18 de julio de 2000), establece en su artículo 3º *que, desde la entrada en vigor de la Ordenanza Municipal, del 1 de mayo al 15 de octubre, en el casco urbano y en las zonas que afecten a instalaciones turísticas, quedarán suspendidas las obras de excavación, demolición y estructuras.*

Teniendo en cuenta lo anterior, se entiende que las obras no pudieron iniciarse hasta el 16 de octubre de 2022, fecha en la que, conforme a la normativa, se debieron reanudar los trabajos.

Seguidamente, cabe señalar que desde el 16 de octubre de 2022, fecha en la que la interesada debía reanudar las obras hasta la presentación del proyecto modificado en fecha 19 de diciembre de 2022 han transcurrido aproximadamente dos meses. En este contexto, el presente caso se ajusta a lo dispuesto en el **artículo 156.1 de la LUIB**, que establece lo siguiente (se cita textualmente):

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.

3. En ningún caso se podrán acoger a los beneficios del apartado 2 de este artículo aquellas obras que se lleven a cabo en edificios catalogados o incluidos en conjuntos histórico-artísticos, sujetos a la legislación de protección del patrimonio histórico de las Illes Balears o catalogados o protegidos por el planeamiento urbanístico.

4. Si del contenido de la modificación de la comunicación previa a que se refieren los apartados anteriores se desprendiera que las obras que se ejecutarán ya no podrán ser objeto de este procedimiento, el órgano municipal competente notificará a la persona interesada que las obras se deberán paralizar y que se deberá proceder a la solicitud de licencia urbanística en los términos establecidos en la presente ley.

En consecuencia, conforme al precepto mencionado, el periodo comprendido entre el 19 de diciembre de 2022 y el 12 de septiembre de 2024, fecha en la que la Junta de Gobierno Local aprobó las modificaciones en el transcurso de las obras y fue notificada a la interesada el 13 de septiembre de 2024, se considera que las obras estuvieron paralizadas y por tanto, no procede computar tal plazo.

Ahora bien, si bien en fecha 13 de septiembre de 2024 según lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Obras (BOIB núm. 88, de 18 de julio de 2000), las obras podrían estar afectadas por la suspensión antes referida, no puede este Consistorio conocer en qué estado de ejecución se encontraban tales obras y tampoco consta que se haya comunicado a esta Administración ninguna paralización de las obras ni su suspensión por este motivo a lo cual está obligado el Director de Obra así como el Director de Ejecución de obra.

En consecuencia, y conforme a la normativa vigente, se entiende que el plazo para la ejecución de las obras comenzó o reanudó su cómputo en fecha 13 de septiembre de 2024.

En consecuencia, el plazo de ejecución de las obras hasta la fecha ya consumido asciende a un total de 16 meses por lo que resta un total de 20 meses de plazo de vigencia temporal, todo ello sin perjuicio de las prórrogas a las que la interesada tiene derecho las cuales deberán siempre solicitarse dentro del plazo máximo legalmente prevenido.

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/2025/6611 de 19 de diciembre de 2025.

Acuerdo:

Primero.- INADMITIR el recurso potestativo de reposición presentado por la entidad SNP ABOGADOS PORTMANY, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL con CIF núm. B72438690 que actúa en nombre y representación de la entidad SESAMA IBIZA SL con CIF núm. B72453293 contra el oficio de fecha 7 de noviembre de 2025, por considerarse un acto no susceptible de recurso conforme a lo dispuesto en el fundamento jurídico primero del presente escrito.

Segundo.- DECLARAR que el plazo de vigencia temporal de la licencia urbanística para la edificación y urbanización simultánea para la construcción de edificio plurifamiliar de viviendas, de cuatro plantas con locales comerciales susceptibles de actividad por determinar en planta baja y aparcamiento en planta sótano, situado en la intersección de las calles Cervantes, Progreso y Soledad, de esta localidad es de veinte (20) meses (esto es agosto de 2027) a computar desde la presente resolución todo ello sin perjuicio del derecho que asiste a la interesada de solicitar las prórrogas legalmente prevenidas siempre que se soliciten dentro del plazo máximo legalmente prevenido y según aquí resuelto, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el fundamento jurídico segundo del presente escrito.

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

En Sant Antoni de Portmany.

Votación y acuerdo:

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

14. Expedient 6893/2025. Desestimació del recurs de reposició interposat contra la denegació de certificat final d'obra per incompliment de la llicència atorgada.

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 Juan Ignacio Torres Cuervo con DNI núm.D.N.I. núm. ***5043** en representación del señor [REDACTED] con DNI núm. ***5351** de certificado final de obra respecto de la licencia urbanística para construcción de vivienda dúplex en [REDACTED] otorgada en expediente 987/2018, visto el certificado final de obra parcial emitido en fecha 25 de junio de 2025 y vista la Diligencia de 7 de agosto de 2025 por la que se detecta error material en el certificado final de obra parcial, visto que en fecha 31 de octubre de 2025 se dicta Decreto núm.4334 por el cual se rectifica el error material detectado y se deniega el certificado de final de obra con motivo en el incumplimiento de la licencia, visto que en fecha 24 de noviembre de 2025 se dicta Decreto 4609 por el que se deniega la suspensión plazo para presentar recurso de reposición, visto que en fecha 3 de diciembre de 2025 se presenta recurso de reposición, con base a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO



Primero.- En fecha 23 de diciembre de 2020, la Junta de Gobierno Local, concedió licencia para construcción de vivienda dúplex en [REDACTED] según proyecto básico sin visar de fecha 2020 y con registro nº 2020-E-RE-5938, y resto de documentación aportada, redactado por el arquitecto D. Juan Ignacio Torres Cuervo. (expediente 987/2018)

Segundo.- En fecha 20 de enero de 2021 y RGE 228, el señor Juan Ignacio Torres Cuervo, con D.N.I. [REDACTED] 5043 [REDACTED] en representación del señor [REDACTED] con D.N.I. ***5351**, aporta proyecto de ejecución para construcción de vivienda dúplex en [REDACTED] con n.º de visado 13/00012/21 de fecha 11 de enero de 2021.(expediente 987/2018)

Tercero.- En fecha 3 de mayo de 2021 y RGE 2399 y una vez aportados asumes de dirección técnica y nombramiento de empresa constructora, comunican el inicio de las obras.(expediente 987 /2018)

Cuarto.- En fecha 16 de noviembre de 2023 la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que se autorizan las modificaciones en el transcurso de las obras según Proyecto modificado de vivienda [REDACTED] y sustitución y reubicación de huecos en planta 1, con visado n.º 13/01709/23 de fecha 27/10/2023 redactado por el arquitecto Juan Ignacio Torres Cuervo colegiado n.º 483591 del COAIB, con fecha octubre 2023, por ajustarse a las determinaciones del PGOU y de la Normativa urbanística de aplicación. Promotor: [REDACTED] DNI [REDACTED] 5351 [REDACTED] Presupuesto original: 112.9820,00€. Presupuesto ampliación: 34.498,11€. Presupuesto total: CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO EUROS CON ONCE CÉNTIMOS (144.318,11€), con variación de parámetros urbanísticos respecto a la Licencia Urbanística otorgada señor [REDACTED] con D.N.I. [REDACTED] 5351 [REDACTED] mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 23 de diciembre de 2020 para construcción de vivienda dúplex en planta [REDACTED] según según proyecto básico sin visar de fecha 2020 y con registro nº 2020-E-RE-5938, y resto de documentación aportada, redactado por el arquitecto D. Juan Ignacio Torres Cuervo.(expediente 987/2018)

Quinto.- En fecha 19 de mayo de 2025 mediante registro núm. 2025-E-RE-9727 se presenta certificado final de obra parcial y se solicita certificado final de obra municipal.

Sexto. - En fecha 18 de junio de 2025 mediante registro núm. 2025-E-RE-12136 se aportan fotografías por el interesado y en fecha 24 de junio de 2025 se solicita emisión de certificado final de obra y licencia de primera ocupación.

Séptimo.- En fecha 25 de junio de 2025 se emite certificado final de obra municipal.

Octavo.- En fecha 30 de julio de 2025 mediante registro núm. 2025-E-RE-14849 y 2025-E-RE-14899 se presenta documentación adicional y se solicita la emisión de licencia de primera ocupación.

Noveno.- En fecha 7 de agosto de 2025 los Servicios Jurídicos emiten diligencia por la que se indica lo siguiente (se transcribe tenor literal parcial):

“//se constata que el objeto del certificado final de obras parcial presentado contiene además un Modificado durante el transcurso de las obras; para construcción de vivienda [REDACTED]



de Portmany del que no consta que se haya autorizado por la Junta de Gobierno Local de este Consistorio en cumplimiento de lo previsto en el artículo 156 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares.

Se da traslado de la presente diligencia a los efectos de que se proceda por los Servicios Técnicos municipales a emitir informe técnico correspondiente a las modificaciones en el transcurso de las obras según proyecto presentado para elevar a Junta de Gobierno Local a fin d de analizar la procedencia de tales modificaciones a la ordenación urbanística de aplicación y tramitar consecuentemente las mismas conforme a Derecho.

Sirva el presente para anunciar que el informe emitido por los Servicios Técnicos municipales transcrito en el certificado de final de obra municipal deberá igualmente revisarse a los efectos de considerar si resulta ajustado al proyecto modificado así como compatible con la licencia otorgada.

Se da traslado a los efectos oportunos indicando que no procede tramitación de licencia de primera ocupación alguna hasta en tanto no se dicten los trámites aquí indicados.//"

Décimo.- En fecha 3 de octubre de 2025 los Servicios Técnicos municipales emiten informe de rectificación del error e informan desfavorable el certificado final de obra y en consecuencia, en fecha 31 de octubre de 2022 se dicta Decreto núm. 4334 por el que se acuerda lo siguiente (se cita parcialmente su parte dispositiva):

Primer.- DECLARAR que el certificado final de obra municipal de fecha 25 de junio de 2025

respecto del expediente 6893/2025 de final de obra de construcción de una vivienda

promovidas por el señor

con DNI núm. ***5351**, según indicado en el informe **ADOLECE de error material** de los Servicios Técnicos municipales que se adjunta que procede rectificar.

Segundo.- RECTIFICAR el certificado final de obra parcial municipal de 25 de junio de 2025 en los términos indicados por los Servicios Técnicos municipales en informe adjunto y en consecuencia, **DENEGAR** al señor con DNI núm. ***5351** del expediente 6893/2025 de final de obra parcial de construcción de una vivienda en

con motivo en haberse constatado que las obras ejecutadas no se adecúan a la licencia urbanística ni a la normativa del PGOU de Sant Antoni de Portmany, en lo referente a la alineación y composición estética de las fachadas, según se indica en el informe técnico municipal adjunto y según motivación expuesta en el fundamento jurídico segundo del presente escrito.

Tercero.- INFORMAR al interesado que, en relación con las modificaciones ejecutadas informadas desfavorablemente indicadas por los Servicios Técnicos en informe técnico aquí adjunto, se deberá proceder al restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alterada **mediante solicitud de legalización de las actuaciones ejecutadas.** //

Décimo- primero.- En fecha 17 de noviembre de 2025, mediante instancia con número de registro 2025-E-RE-21543 el señor Juanjo Ferrer Martinez con DNI núm. ***4971** en representación del señor con DNI. ***5351** presenta escrito solicitando el acceso al expediente y la ampliación del plazo para presentar recurso de reposición.



Décimo- segundo.- En fecha 19 de noviembre de 2025 se dicta Decreto núm.4606 por el que se acuerda desestimar la solicitud ampliación del plazo para presentar recurso de reposición. Siendo notificado electrónicamente tanto el letrado en fecha 21 de noviembre de 2025 como el señor Juan Ignacio Torres Cuervo en fecha 19 de noviembre de 2025.

Décimo- tercero.- En fecha 21 de noviembre de 2025 mediante instancia con número de registro 2025-E-RE-21922 el señor Juanjo Ferrer Martinez con DNI núm. ***4971** actuando en nombre y representación del interesado indica en la instancia indicando su problemática a acceder al expediente y solicitando que se habilite otra vez para poder tener acceso al mismo.

Décimo-cuarto.- En fecha 3 de diciembre de 2025 mediante instancia con número de registro 2025 E-RE-22694 el señor señor Juanjo Ferrer Martinez con DNI núm. ***4971** actuando en nombre y representación del señor [REDACTED] con D.N.I. ***5351** presenta recurso de reposición.

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 Decreto número 4334 de fecha 31 de octubre de 2025 fue notificado el interesado [REDACTED] en fecha 11 de noviembre de 2025 y el recurso que aquí nos ocupa fue interpuesto en fecha 3 de diciembre de 2025 todo ello dentro del plazo legalmente prevenido.

Segundo.- El recurrente está legitimado 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, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

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, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

II- Fundamentos Jurídico-materiales

Primero.- En cuanto los motivos de impugnación:

En cuanto al primer motivo de impugnación

La parte interesada sostiene que no concurre error material, de hecho ni aritmético, afirmando que esta Administración aplica de forma indebida el artículo 109 de la Ley 39/2015, porque la rectificación acordada no corrige un error sino que altera el contenido sustantivo del certificado de final de obra parcial.

El motivo se desestima.



En primer lugar, conviene recordar lo que establece el artículo 109 de Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común (en adelante la Ley 39/2015) cuando indica que:

1. Las Administraciones Públicas podrán revocar, mientras no haya transcurrido el plazo de prescripción, sus actos de gravamen o desfavorables, siempre que tal revocación no constituya dispensa o exención no permitida por las leyes, ni sea contraria al principio de igualdad, al interés público o al ordenamiento jurídico.

*2. Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, **rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos.***

El certificado final de obra parcial emitido por el Consistorio sí incurría en error material puesto que **adolecía de falta de pronunciamiento** sobre las modificaciones en el transcurso de las obras que según el certificado final de obra aportado por el interesado con visado núm. 13/000864/25 de 16/05/2025 se habían ejecutado y que se presentaban junto con el certificado final de obra de parte.

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*

En consecuencia, en certificado técnico municipal de final de obra no obra pronunciamiento sobre las modificaciones en el transcurso de las obras planteadas por el interesado en el final de obra con visado núm. 13/000864/25 de 16/05/2025 ni tampoco se ha elevado al órgano competente su autorización, incurriendo por tanto el certificado final de obra municipal en un error material que procede rectificar y que así se ha rectificado en la resolución hoy recurrida.

En cuanto al contenido o motivación de la denegación del certificado final de obra, procede recordar al interesado que la licencia otorgada por la Junta de Gobierno Local en diciembre de 2020 estaba **expresamente condicionada al cumplimiento del artículo 229 del PGOU de Sant Antoni de Portmany**, que establece, entre otras condiciones, la obligación de **mantener la alineación y composición estética de los huecos en fachada**.

Obra en el expediente 987/2018 el **Acuerdo de la Junta de Gobierno de sesión de fecha 23 de diciembre de 2020**, por el que se concede al solicitante licencia de construcción, condicionada a determinadas obligaciones (se cita textualmente parte del Acuerdo):

Primero.- Conceder al Sr. Antonio Cardona Vicedo licencia para construcción de vivienda dúplex en [REDACTED] de acuerdo al Proyecto Básico, sin visar, firmado digitalmente por el arquitecto Juan Ignacio Torres, de fecha noviembre de 2020, presentado con RGE n.º 2020-E-RE-5938 de fecha 10/12/2020, así como al resto de la documentación aportada, condicionada a lo siguiente:

- Junto con el Proyecto de ejecución ha de justificarse nuevamente el cumplimiento de la Ley de accesibilidad y en concreto la reserva de espacio para ascensor. La solución presentada ha de



cumplir la normativa de aplicación, creando un itinerario accesible, así como previendo las dimensiones establecidas.

- La parte ampliada deberá conservar la estética de la edificación existente, dando cumplimiento en todo caso a las condiciones indicadas en el artículo 229 del PGOU.

CONDICIONES GENERALES

1ª.- Esta licencia municipal se concede salvo derecho de propiedad, sin perjuicio de terceros.

2ª.- Esta licencia se concede con estricta sujeción a la Ordenanza Municipal Reguladora de las Obras, Edificios y Solares, a las normas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana, a las legales y reglamentarias en vigor y a las Normas Urbanísticas que este Ayuntamiento tenga previamente establecidas y aprobada”

En consecuencia, cuando se procede a la rectificación del certificado final de obra municipal y por tanto los Servicios Técnicos proceden a valorar si las modificaciones en planteadas en la documentación con visado núm. 13/000864/25 de 16/05/2025 son o no acordes a la licencia así como a la ordenación urbanística se concluye sin género de dudas que no y que **las obras ejecutadas no cumplen ni con las condiciones impuestas en la licencia ni con el PGOU y por tanto la resolución hoy recurrida viene a confirmar precisamente tal incumplimiento y denegar la emisión del certificado final de obra solicitado.**

Por ello, la actuación de este Consistorio al rectificar el error material se ajusta plenamente al artículo 109 de la Ley 39/2015, siendo plenamente legítima y asegura el cumplimiento de la normativa urbanística aplicable.

En cuanto al segundo motivo de impugnación

La parte interesada alega que la resolución municipal se basa en hechos incorrectos, concretamente en la afirmación de que las modificaciones del proyecto no estaban autorizadas ni informadas favorablemente, cuando según manifiesta sí existía acuerdo de la Junta de Gobierno Local aprobando el proyecto modificado.

El motivo se desestima.

Las únicas modificaciones en el transcurso de las obras autorizadas residen en el Acuerdo de Junta de Gobierno Local de **fecha 16 de noviembre de 2023 por el que se autorizaban modificaciones en el transcurso de las obras según proyecto modificado visado con n.º 13/01709/23 de fecha 27/10/2023**, redactado por el arquitecto Juan Ignacio Torres Cuervo, colegiado n.º 483591 del COAIB. Este acuerdo autorizaba las modificaciones que se planteaban las cuales se verificó que sí se ajustaban a los parámetros urbanísticos previstos y a las determinaciones del PGOU y de la normativa urbanística aplicable.

Sin embargo las modificaciones en planteadas en la documentación con visado núm. 13/000864/25 de 16/05/2025 desvirtúan la licencia originalmente autorizada así como las modificaciones autorizadas según visado con n.º 13/01709/23 de fecha 27/10/2023.

Obra en el expediente inspección **técnica municipal y la documentación incorporada al expediente** en el que se han constatado que la obra efectivamente ejecutada **no se ajusta a las condiciones establecidas en la licencia original ni al proyecto modificado autorizado en el**



acuerdo de la Junta de Gobierno, incumpliendo en particular lo dispuesto en el artículo 229 del PGOU respecto a la alineación y composición estética de los huecos en fachada.

Por tanto, la afirmación de que las modificaciones estaban completamente autorizadas carece de fundamento no hay más que verificar que lo ejecutado, especialmente en la fachada principal de la edificación, (calle del Mar) no guarda ninguna relación con **proyecto modificado visado con n.º 13 /01709/23 de fecha 27/10/2023** planteándose en la realidad huecos en fachada que no se corresponden ni con los proyectos autorizados ni con la normativa urbanística de aplicación.

El argumento se desestima.

En cuanto al tercer motivo de impugnación

La parte interesada cuestiona el reparo técnico relativo a la alineación y configuración de los huecos, alegando que los huecos de lavaderos no son visibles desde la vía pública, que la obra ejecutada se ajusta al modificado autorizado y que existen condicionantes técnicos y de terceros que impiden ejecutar la alineación de huecos en la fase actual.

Ya se ha reiterado que los huecos en la fachada ejecutados no se ajustan a los proyectos autorizados dato que ha sido no sólo verificado a nivel documental sino que según las inspecciones técnicas realizadas por los Servicios Técnicos municipales, junto con la documentación gráfica incorporada al expediente, incluyendo fotografías y referencias a imágenes públicas (Google Maps), evidencian de manera incontrovertible que los huecos en cuestión son efectivamente visibles desde la vía pública, por lo que su configuración debe ajustarse estrictamente a lo establecido en el artículo 229 del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, condicionante expreso de la licencia otorgada por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 23 de diciembre de 2020.

En segundo lugar, la invocación de supuestos condicionantes técnicos o de terceros no exime al interesado del cumplimiento de la licencia otorgada así como de la normativa urbanística vigente más aún cuando en el proyecto presentado para el otorgamiento de la licencia ya se proyectó una disposición de huecos de fachada y que ahora se invoca imposible de cumplimiento desprendiéndose de ellos una falta de rigor total en el proyecto presentado al plantear una situación fáctica que no coincide con la realidad. La obligación de mantener la alineación y composición estética de los huecos constituye un requisito de carácter imperativo de la licencia, cuyo incumplimiento constituye una contravención de las determinaciones urbanísticas y, por tanto, un motivo suficiente para denegar la expedición de un certificado final de obra favorable.

De conformidad con los principios de legalidad y de interés público que rigen la actuación administrativa, el Ayuntamiento no puede emitir un certificado final de obra favorable respecto de actuaciones que no se ajustan a la licencia concedida y al planeamiento urbanístico vigente, pues ello equivaldría a legitimar obras ejecutadas al margen del ordenamiento jurídico aplicable.

En consecuencia, se concluye que las alegaciones formuladas por la parte interesada carecen de respaldo probatorio y jurídico, y que el reparo técnico relativo a la alineación y composición de los huecos se encuentra plenamente justificado, debiendo mantenerse la rectificación del certificado final de obra parcial.

Finalmente, de lo expuesto se desprende que procede desestimar íntegramente el recurso de reposición interpuesto y procede confirmar la resolución recurrida en todos sus pronunciamientos.



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/2025/6616 de 19 de diciembre de 2025.

Acuerdo:

Primero.- DESESTIMAR ÍNTEGRAMENTE el recurso potestativo de reposición presentado por el señor Juanjo Ferrer Martínez con DNI núm. ***8715** quien actúa en nombre y representación del señor [REDACTED] con DNI núm. ***5351** contra el Decreto número 4334 de fecha 31 de octubre de 2025 y , todo ello según motivación expuesta en el fundamento jurídico material primero del presente escrito.

Segundo.- CONFIRMAR, en todos sus extremos y pronunciamientos, la resolución recurrida, esto es, el Decreto número 4334 de fecha 31 de octubre de 2025 cuyo contenido dispositivo aquí se reitera:

//Primero.- DECLARAR que el certificado final de obra municipal de fecha 25 de junio de 2025 respecto del expediente 6893/2025 de final de obra de construcción de una vivienda en [REDACTED]

*[REDACTED] promovidas por el señor [REDACTED] con DNI núm. ***5351**, ADOLECE de error material según indicado en el informe de los Servicios Técnicos municipales que se adjunta que procede rectificar.*

*Segundo.- RECTIFICAR el certificado final de obra parcial municipal de 25 de junio de 2025 en los términos indicados por los Servicios Técnicos municipales en informe adjunto y en consecuencia, DENEGAR al señor [REDACTED] con DNI núm. ***5351** del expediente 6893/2025 de final de obra parcial de construcción de una [REDACTED]*

[REDACTED] con motivo en haberse constatado que las obras ejecutadas no se adecúan a la licencia urbanística ni a la normativa del PGOU de Sant Antoni de Portmany, en lo referente a la alineación y composición estética de las fachadas, según se indica en el informe técnico municipal adjunto y según motivación expuesta en el fundamento jurídico segundo del presente escrito.

Tercero.- INFORMAR al interesado que, en relación con las modificaciones ejecutadas informadas desfavorablemente indicadas por los Servicios Técnicos en informe técnico aquí adjunto, se deberá proceder al restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alterada mediante solicitud de legalización de las actuaciones ejecutadas.

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

*Descripción Url de verificación Informe técnico desfavorable de fecha 3 de octubre de 2025 h t t p s :
//santantoni.sedelectronica.es/doc/[REDACTED]*

Quinto.- NOTIFICAR el siguiente acuerdo al interesado con expresión de los recursos procedentes. En Sant Antoni de Portmany //

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

En Sant Antoni de Portmany

Votación y acuerdo:

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

15. Expedient 8612/2025. Resolució de procediment sancionador per infracció greu per exercici d'activitat de comerç sense títol habilitant i altres infraccions.

Hechos y fundamentos de derecho:

En relación con el expediente de procedimiento sancionador por infracción de 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. 2274 de 9 de junio de 2025 a (i) la entidad CAFETERIA VITAMINAS, S.L. con CIF número B07767080, como titular/promotora de la actividad del establecimiento denominado actualmente PITANGO sito en la calle Vara de Rey, 11 planta baja (esquina con calle del Mar), de esta localidad y (ii) el señor [REDACTED] con DNI núm. ***0982**, como la persona que se identifica como responsable/encargado del establecimiento referido, como presuntos responsables de la comisión de las siguientes infracciones; (i) Infracción grave prevista al artículo 103.1 apartado b) 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 sin ajustarse al título habilitante (Actividad de venta de productos alimenticios y bebidas alcohólicas sin título habilitante) y (ii) Infracción grave prevista al artículo 103.2 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 la venta de bebidas alcohólicas a menores, tramitado como ha sido el procedimiento en todas sus instancias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 39 /2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con base a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 9 de junio de 2025 mediante Decreto núm. 2274 se acuerda la incoación de procedimiento sancionador en materia de actividades a (i) la entidad CAFETERIA VITAMINAS, S.L. con CIF número B07767080, como titular/promotora de la actividad del establecimiento denominado actualmente PITANGO sito en la calle Vara de Rey, 11 planta baja (esquina con calle del Mar) de esta localidad y (ii) el señor [REDACTED] con DNI núm. ***0982**, como la persona que se identifica como responsable/encargado del establecimiento referido, como presuntos responsables de la comisión de las siguientes infracciones; (i) Infracción grave prevista al artículo 103.1 apartado b) 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 sin ajustarse al título habilitante (Actividad de venta de productos alimenticios y bebidas alcohólicas sin título habilitante) y (ii) Infracción grave prevista al artículo 103.2 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 la venta de bebidas alcohólicas a menores y todo ello sobre la base de los siguientes hechos: (se transcribe el tenor literal del Decreto):

“..Que según el acta de infracción administrativa núm. 25/453 que se adjunta levantada en fecha 24 de mayo de 2025 a las 23:45 por parte de la policía local con motivo de la inspección realizada por



los agentes E020020 y F010048 en el local con nombre comercial CAN PITANGO sito en calle Vara del Rey, 9, de esta localidad y, vistos los constatados policialmente en el que se describe, entre otros: "Infracción a la Ley 7/2013 de 26 de Nov, de régimen jurídico de instalación, acceso y actividades de las IB. Art.24. Protección de los menores. Se prohíbe la venta de alcohol en establecimientos públicos a menores. Se identifica a 2 menores que manifiestan haber comprado una botella de hierbas en Can Pitango sin que les pidan documentación, en concreto se atiende D. S., nacida el 07/08/2010 y es a quien se la venden. El responsable del comercio manifiesta que no ha vendido alcohol a menores y posteriormente reconoce haber visualizado una grabación en la que está la chica identificada y a quien se le ha señalado físicamente como la que ha comprado, y manifiesta que si cree que le mostró un documento."

- Que en el momento de la inspección policial, la persona que se identifica como responsable del establecimiento es [REDACTED] con DNI núm. ***0982**.
- Que, según se desprende de acta policial, en el establecimiento sito en calle Vara de Rey, 11, de esta localidad, se ejerce una actividad de comercio y examinada la documentación obrante en este Ayuntamiento, respecto del establecimiento en cuestión se identifica el expediente núm. 20/1995-ACT donde consta que el referido establecimiento tiene título habilitante para el ejercicio de la actividad de restaurante con lo que la actividad comercial constatado no se encuentra amparada en título habilitante alguno.
- Que examinados los archivos municipales obra en expediente 1936/2013, Decreto 2300 de 6 de noviembre de 2013 por el que se toma conocimiento por este Ayuntamiento de la transmisión de la titularidad de la actividad del establecimiento sito en la calle Vara de Rey, 11, de esta localidad, a favor de la entidad CAFETERIA VITAMINAS, S.L. con CIF número B07767080, por lo que la titular/promotora de la actividad según obra en archivos municipales es la entidad CAFETERIA VITAMINAS, S.L.
- Que, según el artículo 24.1 apartado d) de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, ya se prevé la prohibición de venta de alcohol a menores en los siguientes extremos; "d) No se pueden vender ni suministrar bebidas alcohólicas ni tabaco, y tampoco permitir su consumo en espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos a las personas menores de dieciocho años. Este punto se tiene que indicar de forma clara y legible. "
- Que según lo expuesto en la Disposición adicional segunda apartado 1 de la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears, dispone que "Se prohíbe la venta de bebidas alcohólicas a personas menores de dieciocho años en establecimientos comerciales. Esta prohibición se debe hacer constar de forma visible en los establecimientos comerciales que incluyan bebidas alcohólicas en su oferta. Corresponde a los ayuntamientos la regulación, mediante ordenanza, de esta prohibición, que debe incluir la inspección y la sanción de las infracciones".
- Que según el artículo 56 apartado 1 de la Ley 9/2019, de 19 de febrero, de la atención y los derechos de la infancia y la adolescencia de las Illes Balears, contempla lo siguiente: "Las personas menores de edad tienen prohibido el acceso a las bebidas alcohólicas y al tabaco de acuerdo con la normativa específica en esta materia."
- Que en el establecimiento referido se está desarrollando una actividad de comercio minorista de productos de alimentación, sin que dicha actividad se corresponda con la autorizada en el título



habilitante vigente, que es el de restaurante, lo que supone una modificación sustancial del uso autorizado y, por tanto, un ejercicio de actividad no amparado legalmente, considerando que esta desviación del régimen habilitante constituye una infracción del marco normativo regulador del acceso y ejercicio de actividades económicas en las Illes Balears, y que el desarrollo de una actividad distinta a la autorizada vulnera el principio de adecuación al uso y a las condiciones expresamente declaradas o autorizadas.

- *Que el ejercicio de dicha actividad no autorizada pudiera constituir un peligro grave e inminente para la salud de los consumidores, al tratarse de una práctica sin control oficial ni garantías técnicas mínimas, lo que se enmarca en uno de los supuestos habilitantes recogidos en el artículo 112 de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre.*
- *Que de conformidad con lo previsto en el artículo 112 de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, que faculta a la administración a adoptar medidas cautelares para garantizar el cumplimiento de la legalidad vigente y asegurar la eficacia de una eventual resolución sancionadora, se considera que la **medida de precintado** del establecimiento, en tanto se está ejerciendo una actividad distinta a la autorizada sin título habilitante adecuado, resulta **justificada, necesaria y proporcionada** para restablecer la legalidad administrativa, evitar la consolidación de una actividad no autorizada y proteger el interés general.//”*

Segundo.- En la resolución de inicio también se acuerda la suspensión de la actividad de comercio minorista así como el precinto de las mismas instalaciones, que puedan obrar en el establecimiento con nombre comercial CAN PITANGO sito en la calle Vara de Rey, 11 planta baja (esquina con calle del Mar), de esta localidad, con motivo en estimar la concurrencia de riesgo grave para las personas que la actividad referida puede conllevar la cual se deberá mantener hasta en tanto no sea dictada resolución expresa en el presente procedimiento y/o se acuerde por este órgano su modificación y/o supresión.

****Tercero.-****La referida resolución fue notificada al señor [REDACTED] en fecha 18 de junio de 2025 y a la entidad CAFETERIA VITAMINAS, S.L. en fecha 21 de junio de 2025.

Cuarto.- Obra en expediente 8612/2025 que en fecha 17 de junio de 2025 mediante registro núm. 2025-E-RE-12033 se aporta por el señor [REDACTED] DECLARACIÓ RESPONSABLE DE MODIFICACIÓ D'UNA ACTIVITAT PERMANENT MAJOR O MENOR” y demás documentación adjunta. Se le indica desde este Consistorio que la declaración responsable presentada no se ajusta al trámite debido con motivo en que debe ser Declaración responsable de inicio de actividad y no de modificación. En fecha 19 de junio de 2025 mediante registro núm. 2025-E-RE-12209 se aporta DECLARACIÓ RESPONSABLE D'INICI I EXERCICI D'UNA ACTIVITAT PERMANENT MAJOR O MENOR.

Quinto. - Obra en expediente 8612/2025 que en fecha 1 de julio de 2025 mediante registro núm. 2025-S-RE-11180 los Servicios Técnicos municipales emiten requerimiento para la corrección de deficiencias respecto de la documentación de la actividad aportada.

Sexto.- En fecha 2 de julio de 2025 mediante registro núm. 2025-E-RC-5536 la señora Adriana Isabel Caterbón Maceira con DNI núm. ***0899** presenta en nombre del señor [REDACTED] escrito de alegaciones en el que no se niegan los hechos contenidos en el acta policial si bien se opone a la calificación de los hechos objeto de la resolución de inicio, invocando que en el acto de la compraventa sí se solicita el DNI a la persona menor y que ésta muestra uno en un



aparato en un dispositivo móvil en el que comprueban que la fecha es febrero de 2007 invocando que se trataba de un DNI falseado ya que no coincide con el DNI físico que muestra la persona menor a los agentes y por otro lado invoca que la actividad habitual normalmente se ejerce en otro local del que se han trasladado por motivos de obras públicas y que se tenía pensado volver a él en el mes de junio pero por las obras no se ha podido; se invoca no haber presentado el título habilitante en fecha 17 de junio de 2025.

Séptimo.- Obra en expediente 8612/2025 que en fecha 10 de julio de 2025 mediante registro núm. 2025-E-RE-13580 se aporta documentación en respuesta al requerimiento y en fecha 15 de julio de 2025 se diligencia por los Servicios Técnicos la documentación cuya compleción se ha formalizado, debiéndose entender que la actividad que nos ocupa ya ostenta título habilitante para el inicio y ejercicio de la actividad permanente menor de Supermercado y Cajero automático, en la C/ Vara de Rey, 11, Pl:00, Pt:04 de esta localidad.

Octavo.- En fecha 10 de julio de 2025, mediante registro núm. 2025-E-RE-13592 el señor [REDACTED] por la que solicita el fin de la medida cautelar por haber presentado la documentación para el ejercicio de la actividad en el establecimiento denominado actualmente PITANGO sito en la calle calle Vara de Rey, 11 planta baja (esquina con calle del Mar) de esta localidad.

Noveno.- Obra en expediente 8612/2025 título habilitante para el ejercicio de la actividad de supermercado debidamente diligenciada por este Consistorio en fecha 15 de julio de 2025.

Décimo.- En fecha 7 de agosto de 2025 el órgano instructor emite propuesta de resolución la cual se notifica al señor [REDACTED] y a la entidad a entidad CAFETERIA VITAMINAS, S.L. mediante notificación electrónica que resultó rechazada en fecha 19 de agosto de 2025.

Décimo.-primero.- En fecha 1 de septiembre de 2025, mediante registro núm. 2025-E-RE-16653 el señor [REDACTED] presenta escrito por el que manifiesta su reconocimiento de la responsabilidad respecto de la comisión de infracción constatada en la resolución de inicio renunciando a su derecho a interponer cualquier recurso en vía administrativa y solicita por el interesado la carta de pago correspondiente para realizar el pago correspondiente.

Décimo.-segundo.- En fecha 24 de octubre de 2025 mediante registro núm. 2025-S-RE-17952 se remite oficio al interesado adjuntando carta de pago indicándole que para poder acumular el 40% de la reducción sobre la sanción propuesta deberá realizar el pago de la misma advirtiéndole que en su caso el procedimiento sigue su curso y que la reducción sólo será posible si el pago referido se realiza antes de la resolución del procedimiento que nos ocupa.

Décimo.-tercero.- Este oficio se notifica al señor [REDACTED] en fecha 24 de octubre de 2025 y a la entidad CAFETERIA VITAMINAS, S.L. mediante notificación electrónica que resulta rechazada en fecha 4 de noviembre de 2025.

Décimo.-cuarto.- En fecha 26 de noviembre de 2025 mediante registro núm. 2025-E-RE-22189 el señor [REDACTED] presenta escrito invocando que no puede acogerse al 40% de reducción por imposibilidad de realizar el pago de la sanción solicitando acogerse a la reducción del 20% solicitando el fraccionamiento de la multa una vez sea dictada resolución.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- En cuanto a las consideraciones sobre los hechos y el análisis alegaciones formuladas por el interesado.



Del examen y apreciación no aislada de cada elemento probatorio, sino de todas las pruebas conjuntamente apreciada y examinadas las alegaciones y en virtud de la documentación obrante en el expediente se realizan las siguientes consideraciones:

- Que según el acta de infracción administrativa núm. 25/453 levantada en fecha 24 de mayo de 2025 a las 23:45 por parte de la policía local con motivo de la inspección realizada por los agentes E020020 y F010048 en el local con nombre comercial CAN PITANGO sito en calle Vara del Rey, 9, de esta localidad se constatan los siguientes hechos policialmente: *"Infracción a la Ley 7/2013 de 26 de Nov, de régimen jurídico de instalación, acceso y actividades de las IB. Art. 24. Protección de los menores. Se prohíbe la venta de alcohol en establecimientos públicos a menores. Se identifica a 2 menores que manifiestan haber comprado una botella de hierbas en Can Pitango sin que les pidan documentación, en concreto se atiende D. S., nacida el 07/08 /2010 y es a quien se la venden. El responsable del comercio manifiesta que no ha vendido alcohol a menores y posteriormente reconoce haber visualizado una grabación en la que está la chica identificada y a quien se le ha señalado físicamente como la que ha comprado, y manifiesta que si cree que le mostró un documento."*
- Que en el momento de la inspección policial, la persona que se identifica como responsable del establecimiento es [REDACTED] con DNI núm. ***0982**.
- Que, según se desprende de acta policial, en el establecimiento sito en calle calle Vara de Rey, 11 planta baja (esquina con calle del Mar) de esta localidad, se ejerce una actividad de comercio y examinada la documentación obrante en este Ayuntamiento, respecto del establecimiento en cuestión se identifica el expediente núm. 20/1995-ACT donde consta que a la fecha de los hechos así como de la incoación del presente procedimiento el referido establecimiento tiene título habilitante para el ejercicio de la actividad de restaurante con lo que la actividad comercial constatado no se encuentra amparada en título habilitante alguno en tal momento.
- Que examinados los archivos municipales obra en expediente 1936/2013, Decreto 2300 de 6 de noviembre de 2013 por el que se toma conocimiento por este Ayuntamiento de la transmisión de la titularidad de la actividad del establecimiento sito en la calle calle Vara de Rey, 11 planta baja (esquina con calle del Mar) de esta localidad, a favor de la entidad CAFETERIA VITAMINAS, S. L. con CIF número B07767080, por lo que la titular/promotora de la actividad en la fecha de los hechos y a la fecha de la resolución de inicio según obra en archivos municipales es la entidad CAFETERIA VITAMINAS, S.L.
- Que, según el artículo 24.1 apartado d) de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, ya se prevé la prohibición de venta de alcohol a menores en los siguientes extremos; *"d) No se pueden vender ni suministrar bebidas alcohólicas ni tabaco, y tampoco permitir su consumo en espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos a las personas menores de dieciocho años. Este punto se tiene que indicar de forma clara y legible. "*
- Que según lo expuesto en la Disposición adicional segunda apartado 1 de la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears, dispone que *"Se prohíbe la venta de bebidas alcohólicas a personas menores de dieciocho años en establecimientos comerciales. Esta prohibición se debe hacer constar de forma visible en los establecimientos comerciales que incluyan bebidas alcohólicas en su oferta. Corresponde a los ayuntamientos la regulación, mediante ordenanza, de esta prohibición, que debe incluir la inspección y la sanción de las infracciones"*.



- Que según el artículo 56 apartado 1 de la Ley 9/2019, de 19 de febrero, de la atención y los derechos de la infancia y la adolescencia de las Illes Balears, contempla lo siguiente: *“Las personas menores de edad tienen prohibido el acceso a las bebidas alcohólicas y al tabaco de acuerdo con la normativa específica en esta materia.”*
- Que en el establecimiento referido a la fecha de la comisión de los hechos y a la fecha de la incoación del presente procedimiento está desarrollando una actividad de comercio minorista de productos de alimentación, sin que dicha actividad se corresponda con la autorizada en el título habilitante vigente, que es el de restaurante, lo que supone una modificación sustancial del uso autorizado y, por tanto, un ejercicio de actividad no amparado legalmente, considerando que esta desviación del régimen habilitante constituye una infracción del marco normativo regulador del acceso y ejercicio de actividades económicas en las Illes Balears, y que el desarrollo de una actividad distinta a la autorizada vulnera el principio de adecuación al uso y a las condiciones expresamente declaradas o autorizadas.
- Que el ejercicio de dicha actividad no autorizada en la fecha de la comisión de los hechos así como al inicio del presente procedimiento pudiera constituir un peligro grave e inminente para la salud de los consumidores, al tratarse de una práctica sin control oficial ni garantías técnicas mínimas, lo que se enmarca en uno de los supuestos habilitantes recogidos en el artículo 112 de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre.
- Que de conformidad con lo previsto en el artículo 112 de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, que faculta a la administración a adoptar medidas cautelares para garantizar el cumplimiento de la legalidad vigente y asegurar la eficacia de una eventual resolución sancionadora, se considera que en la resolución de inicio la **medida de precintado** del establecimiento, en tanto se estaba ejerciendo una actividad distinta a la autorizada sin título habilitante adecuado, resulta **justificada, necesaria y proporcionada** para restablecer la legalidad administrativa, evitar la consolidación de una actividad no autorizada y proteger el interés general motivo por el que se considera procedente en la resolución de inicio acordar la suspensión de la actividad de comercio minorista así como el precinto de las mismas instalaciones, que puedan obrar en el establecimiento con nombre comercial CAN PITANGO sito en la calle calle Vara de Rey, 11 planta baja (esquina con calle del Mar) de esta localidad.
- Que obra en expediente 8612/2025 que en fecha 17 de junio de 2025 se presenta por el señor [REDACTED] documentación para la regularización del título habilitante para la actividad comercial, que tras varios requerimientos finalmente en fecha 10 de julio de 2025 se aporta la correspondiente declaración responsable de inicio de actividad de supermercado y cajero automático pudiéndose entender que el establecimiento sí cuenta en la actualidad con título habilitante para la actividad constatada en el acto policial.
- Que obra en expediente 8612/2025 título habilitante para el ejercicio de la actividad de supermercado debidamente diligenciada por este Consistorio en fecha 15 de julio de 2025.
- Que en fecha 1 de septiembre de 2025, mediante registro núm. 2025-E-RE-16653 el señor [REDACTED] presenta escrito por el que manifiesta su reconocimiento de la responsabilidad respecto de la comisión de infracción constatada en la resolución de inicio renunciando a su derecho a interponer cualquier recurso en vía administrativa y solicita por el interesado la carta de pago correspondiente para realizar el pago correspondiente.



- Que en fecha 24 de octubre de 2025 mediante registro núm. 2025-S-RE-17952 se remite oficio al interesado adjuntando carta de pago indicándole que para poder acumular el 40% de la reducción sobre la sanción propuesta deberá realizar el pago de la misma advirtiéndole que en su caso el procedimiento sigue su curso y que la reducción sólo será posible si el pago referido se realiza antes de la resolución del procedimiento que nos ocupa.
- Que no consta que hasta la fecha se haya procedido al pago del importe de la sanción referida.

- En cuanto a las alegaciones formuladas.

a) El interesado invoca como primer motivo sí haber solicitado identificación al menor y que éste mostró un documento en el móvil que indicaba fecha de nacimiento febrero de 2007 que había sido alterado ya que no obstante ante la policía mostró el DNI real con fecha de nacimiento en 2010. como alegato para eximir o bien la responsabilidad en la comisión de la infracción

El motivo se desestima.

En primer lugar, la infracción de venta de alcohol a personas menores sí se ha consumado por la interesada y no puede aceptarse que se haya llevado a cabo una actuación diligente para la comprobación de la mayoría de edad de la persona menor todo ello porque la forma de acreditar en todo caso la situación de la mayoría de edad debe realizarse mediante comprobación de la documentación oficial al efecto esto es Documento nacional de identidad físico debidamente *expedido por la Dirección General de la Policía* (Ministerio del Interior). Se recuerda que el estándar jurisprudencial (Sentencia de 9 de octubre de 2024 del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, Sala de lo Contencioso#Administrativo, y Sentencia de 11 de octubre de 2018, del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, Sala de lo Contencioso#Administrativo) exige una diligencia activa, esto es, verificar la mayoría de edad con documento de identidad verificando que se trata de documento válido y que no haya sido alterado, debiéndose mostrar el documento físico, no siendo admisible ni diligente la muestra del DNI mediante dispositivo móvil en el que no se puede garantizar la veracidad del documento.

Además, merece recordar a la interesada que la persona menor que compró alcohol tenía 14 años en el momento de la compra del alcohol, lo cual está muy lejos de los 18 años exigidos lo que si bien no constituye aisladamente un extremo de prueba que evidencie la edad de la persona, sí que además constituye una presunción de que existían indicios para considerar además que la persona podría no tener la edad invocada.

No obstante, visto que se ha vulnerado claramente el deber de diligencia del interesado de comprobar la edad de la menor incurriendo en una clara infracción administrativa según calificado y tipificado en la resolución de inicio.

El motivo se desestima.

b) En cuanto a la alegación de que el establecimiento si bien no contaba con título habilitante para la actividad de comercio (supermercado) el motivo era que se habían trasladado temporalmente al establecimiento durante las obras públicas en el exterior para considerar que no se ha incurrido en infracción alguna ya que además se invoca haber presentado el título habilitante al efecto en fecha 17 de junio de 2025, una vez ya incoado el presente procedimiento, merece desestimarse.

El artículo 4 de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre define título habilitante cómo lo siguiente:



“45. *Título habilitante: es el documento que habilita para iniciar y ejercer la actividad, o para instalar y ejecutar obras, como el permiso de instalación, la comunicación previa de instalación y obras, la declaración responsable de inicio y ejercicio de la actividad, la autorización de inicio y ejercicio de la actividad y similares*”

En consecuencia, fuera temporal o permanente, fuera por obras públicas o por cualesquiera otra circunstancia, el ejercicio de una actividad siempre requiere un título habilitante para su inicio y ejercicio y, en el caso que nos ocupa, en el momento de la inspección policial, la actividad ejercida en el establecimiento siendo ésta de supermercado, no disponía de título habilitante alguno.

Si bien a posteriori una vez iniciado el presente procedimiento sí obra en expediente 8612/2025 que el interesado ha presentado declaración responsable de inicio de actividad de comercio (supermercado) y cajero automático, ello no obsta que la infracción constatada en la fecha de los hechos se haya cometido.

El motivo se desestima.

c) En cuanto al reconocimiento de la responsabilidad y renuncia a recurrir.

Obra en el expediente escrito presentado por el interesado en el que se reconoce la responsabilidad en la comisión de las infracciones que nos ocupan y se renuncia a recurrir, así mismo solicita carta de pago.

Obra en el expediente escrito del interesado por el que se solicita acogerse al 20% por la renuncia a recurrir y el reconocimiento de la responsabilidad.

Se verifica que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley 39/2015, obran en el expediente los requisitos necesarios para la aplicación del 20% de reducción, lo cual se tendrá en cuenta en la propuesta de sanción.

Segundo.- En cuanto a la calificación y tipificación de los hechos.

A la vista de los elementos fácticos y jurídicos obrantes en el expediente, se confirma la calificación y tipificación de los hechos contenida en la resolución de inicio y todo ello en los mismos términos que son los siguientes:

1- En cuanto al ejercicio de una actividad sin ajustarse al título habilitante (Actividad de venta de productos alimenticios y bebidas alcohólicas título habilitante)

Este hecho se califica como una **infracción grave** prevista al artículo 103.1 apartado b) de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares que establece que se considerará infracción grave *“La instalación, el inicio o el ejercicio de una actividad permanente menor o inocua, o su modificación, así como las actividades no permanentes menores, inocuas o de recorrido y las actividades itinerantes menores o inocuas, cuando no se hayan presentado o no hayan obtenido los títulos habilitantes pertinentes; no se haya presentado la documentación anexa que se debe presentar preceptivamente ante la administración; y cuando los títulos o la documentación mencionados contengan inexactitudes, falsedades u omisiones de carácter esencial o no se disponga de las autorizaciones sectoriales que sean preceptivas.”*



Esta infracción es susceptible de ser sancionada con multa de 3.001 a 30.000 euros y con posible sanción accesoria de clausura total o parcial de la actividad de manera temporal hasta un máximo de dos años o inhabilitación para el ejercicio de la profesión por un período máximo de un año (artículo 106 b de la misma norma).

2.- En cuanto a la venta de bebidas alcohólicas a menores.

Este hecho se califica como una **infracción grave** prevista al artículo 103.2 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 que establece que se considerará infracción grave *“Consumir, despachar o permitir el consumo de bebidas alcohólicas cuando no esté permitido ”*

En este sentido, existen diversas disposiciones normativas vigentes en las Illes Balears que **prohiben de forma expresa el consumo, la venta o el suministro de bebidas alcohólicas a menores de edad**, esto es:

- El **artículo 24.1.d)** de la **Ley 7/2013**, que impone a los titulares de actividades la obligación de respetar la normativa aplicable en materia de salud pública, lo que incluye las restricciones sobre el acceso de menores al alcohol; *“d) No se pueden vender ni suministrar bebidas alcohólicas ni tabaco, y tampoco permitir su consumo en espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos a las personas menores de dieciocho años. Este punto se tiene que indicar de forma clara y legible. ”*
- La **disposición adicional segunda, apartado 1**, de la **Ley 11/2014, de 15 de octubre**, de comercio de las Illes Balears, que establece de forma expresa que *“Se prohíbe la venta de bebidas alcohólicas a personas menores de dieciocho años en establecimientos comerciales. Esta prohibición se debe hacer constar de forma visible en los establecimientos comerciales que incluyan bebidas alcohólicas en su oferta. Corresponde a los ayuntamientos la regulación, mediante ordenanza, de esta prohibición, que debe incluir la inspección y la sanción de las infracciones.”*
- El **artículo 56.1** de la **Ley 9/2019, de 19 de febrero**, de la atención y los derechos de la infancia y la adolescencia de las Illes Balears, que dispone que *“Las personas menores de edad tienen prohibido el acceso a las bebidas alcohólicas y al tabaco de acuerdo con la normativa específica en esta materia.”*

Esta infracción es susceptible de ser sancionada con multa de 3.001 a 30.000 euros y con posible sanción accesoria de clausura total o parcial de la actividad de manera temporal hasta un máximo de dos años o inhabilitación para el ejercicio de la profesión por un período máximo de un año (artículo 106 b de la misma norma).

Tercero.- En cuanto a la sanción que se propone.

De la valoración de los aspectos obrantes en el expediente en los términos expuestos en el fundamento jurídico primero, en virtud de lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley 7/2013 en relación con el principio de proporcionalidad establecido en el artículo 29 de la Ley 40/2015 de 1 de octubre, procede elevar a definitiva la proposición de sanción contenida en la resolución de inicio como sigue:

1- En relación al ejercicio de una actividad sin ajustarse al título habilitante (Actividad de venta de productos alimenticios y bebidas alcohólicas sin título habilitante) prevenida en el artículo 103.1 b) de la Ley 7/2013, esta infracción es susceptible de ser sancionada con multa con



multa de 3.001 a 30.000 euros, *imponer la sanción accesoria de clausura total o parcial de la actividad de manera temporal hasta un máximo de dos años o inhabilitación para el ejercicio de la profesión en el ámbito de esta ley por un período máximo de un año.*

Atendiendo al carácter grave de la infracción, si bien no se aprecian a priori elementos de juicio que permitan entender la existencia de intención de causar daño grave a los intereses públicos o privados más allá de la propia afectación indirecta a éstos que provoca la comisión de la presunta infracción, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 107 y 108 de la misma norma, en relación a lo dispuesto en el artículo 29.3 de la Ley 40/2015 de 1 de octubre de régimen jurídico del sector público, en el caso que nos ocupa, se propone como sanción la multa por la cantidad correspondiente al 50% de la mitad inferior de la horquilla legalmente prevenida, todo ello en vista de la gravedad de la misma infracción, lo que resulta en un importe de Multa por la cantidad de 4.875 euros.

A esta cantidad se le reduce un 20% en virtud de la constatada conformidad a la responsabilidad establecida, así como la renuncia a su derecho a interponer cualquier recurso en vía administrativa, lo que supone una sanción propuesta por importe de:

Multa por la cantidad de 3.900 euros

2- En relación a venta de bebidas alcohólicas a menores prevenida en el artículo 103.2 a) de la Ley 7/2013, esta infracción es susceptible de ser sancionada con multa de 3.001 a 30.000 euros, *imponer la sanción accesoria de clausura total o parcial de la actividad de manera temporal hasta un máximo de dos años o inhabilitación para el ejercicio de la profesión en el ámbito de esta ley por un período máximo de un año.*

Atendiendo al carácter grave de la infracción, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 107 y 108 de la misma norma, en relación a lo dispuesto en el artículo 29.3 de la Ley 40/2015 de 1 de octubre de régimen jurídico del sector público, se deben tener en cuenta para la propuesta de la sanción los siguientes extremos en condición de agravante:

- Según obra en el acta de infracción administrativa núm. 25/453 levantada por parte de la policía local, *“Se identifica a 2 menores que manifiestan haber comprado una botella de hierbas en Can Pitango sin que les pidan documentación, en concreto se atiende D. S., nacida el 07/08/2010 y es a quien se la venden.”*, lo que implica que, en el momento de los hechos, tenía **14 años y 9 meses. Este hecho, de que la persona afectada ni siquiera alcanzara los 15 años de edad, permite apreciar una mayor gravedad en la conducta infractora, al suponer una exposición más intensa y directa al riesgo para una persona con un grado de madurez y autonomía aún más limitado.**

En consecuencia, se propone como sanción la multa por la cantidad correspondiente a mitad inferior de la horquilla legalmente prevenida incrementada en un 20% lo que resulta en un importe de Multa por la cantidad de 9.900 euros.

A esta cantidad se le reduce un 20% en virtud de la constatada conformidad a la responsabilidad establecida, así como la renuncia a su derecho a interponer cualquier recurso en vía administrativa, lo que supone una sanción propuesta por importe de:

Multa por la cantidad de 7.920 euros



A efectos de la sanción propuesta se hace necesario indicar que se han cumplido los parámetros normativos así como el principio de proporcionalidad establecido en el artículo 29 de la Ley 40/2015 de 1 de octubre.

Cuarto.- En cuanto a la persona responsable

Resultan responsables; (i) la entidad CAFETERIA VITAMINAS, S.L. con CIF número B07767080, como titular/promotora en el momento de los hechos de la actividad del establecimiento denominado actualmente PITANGO sito en la calle calle Vara de Rey, 11 planta baja (esquina con calle del Mar) de esta localidad y (ii) el señor [REDACTED] con DNI núm. ***0982**, como la persona que se identifica como responsable/encargado del establecimiento referido, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 105.1 a) de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares.

No siendo posible determinar el grado de responsabilidad entre ambos sujetos responsables se establece que la responsabilidad de ambas será solidaria de conformidad con lo establecido en el artículo 105 Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares

Quinto.- En cuanto a la documentación formalizada por los funcionarios

Según se dispone en el artículo 77.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, *"los documentos formalizados por los funcionarios a los que se reconoce la condición de autoridad y en los que, observándose los requisitos legales correspondientes se recojan los hechos constatados por aquéllos harán prueba de éstos salvo que se acredite lo contrario."*

Sexto.- En cuanto a la competencia para resolver el procedimiento

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 Alcaldía ostenta la competencia administrativa para resolver, quien la tiene delegada en la Junta de Gobierno Local, mediante Decreto de Alcaldía núm. 2222 de fecha 25 de junio de 2023 para aquellos expedientes sancionadores por infracciones administrativas, cuando las sanciones tengan un importe superior a los 3.000 euros o incluyan la imposición de sanciones accesorias.

Por todo lo que antecede y, en base a los antecedentes y a los fundamentos jurídicos expuestos,

Vista la propuesta de resolución PR/2025/6602 de 19 de diciembre de 2025.

Acuerdo:

Primero- DESESTIMAR ÍNTEGRAMENTE las alegaciones formuladas la señora Adriana Isabel Caterbón Maceira con DNI núm. ***0899** en nombre del señor [REDACTED] con DNI núm. ***0982** contra el Decreto núm. 2274 de 9 de junio de 2025 de incoación de procedimiento sancionador por infracción de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares según motivación contenida en el fundamento jurídico primero del presente escrito.

Segundo.- DECLARAR a (i) la entidad CAFETERIA VITAMINAS, S.L. con CIF número B07767080, como titular/promotora de la actividad del establecimiento denominado actualmente PITANGO sito



en la calle calle Vara de Rey, 11 planta baja (esquina con calle del Mar) de esta localidad y (ii) el señor Alberto [REDACTED] con DNI núm. ***0982**, como la persona que se identifica como responsable/encargado del establecimiento referido **RESPONSABLES SOLIDARIOS** de la comisión de las siguientes infracciones:

- **Infracción grave** prevista al artículo 103.1 apartado b) 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 sin ajustarse al título habilitante (Actividad de venta de productos alimenticios y bebidas alcohólicas sin título habilitante)**.
- **Infracción grave** prevista al artículo 103.2 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 la **venta de bebidas alcohólicas a menores**.

Tercero.- IMPONER sanción de multa total por la cantidad de **once mil ochocientos veinte (11.820) euros**, correspondientes a las siguientes sanciones:

- Multa por la cantidad de tres mil novecientos **(3.900) euros** correspondientes a la infracción grave por el **ejercicio de una actividad sin ajustarse al título habilitante (Actividad de venta de productos alimenticios y bebidas alcohólicas sin título habilitante)**.
- Multa por la cantidad de siete mil novecientos veinte **(7.920) euros** correspondientes a la infracción grave por la **venta de bebidas alcohólicas a menores**.

Cuarto.- SUPRIMIR DEFINITIVAMENTE LA MEDIDA CAUTELAR, de la suspensión de la actividad de comercio minorista así como el precinto de las mismas instalaciones, que puedan obrar en el establecimiento con nombre comercial CAN PITANGO sito en la calle Vara de Rey, 11 planta baja (esquina con calle del Mar) de esta localidad, con motivo en que se ha constatado que obra en expediente 8612/2025 que se ha presentado título habilitante debidamente diligenciado por este Consistorio para la actividad permanente menor de Supermercado y Cajero automático, en la C/ Vara de Rey, 11, (esquina con calle del Mar) de esta localidad, debiéndose entender que ha desaparecido el riesgo indicado

Quinto.- APROBAR, una vez sea ejecutiva la presente resolución, la liquidación correspondiente por la cantidad de **once mil ochocientos veinte (11.820) euros** relativa al importe de la sanción aquí impuesta y **DAR TRASLADO** de la misma, en su caso, a los servicios económicos de este Consistorio a los efectos oportunos para la gestión del cobro así como para que tramiten en su caso la solicitud de aplazamiento de pago formulada por el interesado.

Sexto.- NOTIFICAR a los interesados 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.**

16. Expedient 17692/2025. Desestimar el Recurs de Reposició contra la liquidació d'ICIO núm. 202402003.

Hechos y fundamentos de derecho:



Primero. Con registro de entrada 2025-E-RE-23582, de 16 de diciembre de 2025, fue presentado por Pedro Ortega Cano, con NIF [REDACTED] 9882 [REDACTED] en representación de ILLOT DE S'HORT SL, con NIF B57427288, recurso de reposición; de acuerdo con el art. 115.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, contra la liquidación creada por concepto Impuesto sobre Construcciones y Obras (ICIO), número. 202402003.

Segundo. La parte interesada recurre la mencionada liquidación alegando que no es propietaria de la obra objeto de dicho impuesto.

Tercero. De acuerdo con el art. 167.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

3. Contra la providencia de apremio sólo serán admisibles los siguientes motivos de oposición:

- a) Extinción total de la deuda o prescripción del derecho a exigir el pago.
- b) Solicitud de aplazamiento, fraccionamiento o compensación en período voluntario y otras causas de suspensión del procedimiento de recaudación.
- c) Falta de notificación de la liquidación.
- d) Anulación de la liquidación.
- e) Error u omisión en el contenido de la providencia de apremio que impida la identificación del deudor o de la deuda apremiada.

Cuarto. Visto el informe suscrito por los servicios técnicos municipales en fecha 17 de diciembre de 2025, el cual, en síntesis concluye que la liquidación n.º 202402003, por importe de 447,40 euros, correspondiente al Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, coincide en importe, objeto y sujeto pasivo con la licencia concedida a la mercantil ILLOT DE S'HORT SL (se adjunta informe).

LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- El artículo 21.1 f), n) y s) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria
- Real Decreto Legislativo, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales.

Vista la propuesta de resolución PR/2025/6582 de 23 de diciembre de 2025.

Acuerdo:

Primero. Desestimar el recurso de reposición interpuesto contra la liquidación de ICIO, número 202402003

Segundo. Notificar la presente resolución a la parte interesada.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2025-0056 Fecha: 13/01/2026



Documentos anexos:

- Anexo 12. INFORME

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 1 asunto que, por razones de urgencia, se ha de tratar en esta sesión.

17. Expedient 3538/2025. Aprovació de la certificació núm. 8 de l'entitat Electrispot Solutions S.L.U. relativa al contracte d'obres per a la implantació d'11 nous punts dobles de recàrrega de vehicles elèctrics al T.M. de Sant Antoni de Portmany.

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:

Dada cuenta del acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 19 de diciembre de 2024, mediante el cual se aprobó la adjudicación a la entidad ELECTRISPOT SOLUTIONS S.L.U, con CIF número B56993330, del contrato de obras para la implantación de 11 nuevos puntos dobles de recarga de vehículos eléctricos en el T.M. de Sant Antoni de Portmany, por importe de 139.950,00 euros, 29.389,50 euros correspondientes al IVA, lo que hace un total de 169.339,50 euros.

Vista el acta de comprobación del replanteo formalizada en fecha 23 de mayo de 2025.

Vista la certificación de obra núm. 8, emitida por el Director de obra en fecha 22 de diciembre de 2025.

Vistos los artículos 198.4 y 240 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Vista la propuesta de resolución PR/2025/6630 de 22 de diciembre de 2025 fiscalizada favorablemente con fecha de 29 de diciembre de 2025.

Acuerdo:

PRIMERO. Aprobar la certificación de obra núm. 8, por importe de NOVENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (98.389,09 euros), correspondiente al contrato de obras para la implantación de 11 nuevos puntos dobles de recarga de vehículos eléctricos en el T.M. de Sant Antoni de Portmany.

SEGUNDO. Notificar a ELECTRISPOT SOLUTIONS S.L.U., adjudicataria del contrato de obras, el presente acuerdo.



Votación y acuerdo:

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

C) ACTIVIDAD DE CONTROL

No hi ha assumptes.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2025-0056 Fecha: 13/01/2026

Cód. Validación: [REDACTED]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 90 de 142



ÍNDICE DE ANEXOS ACTA JGL/2025/43

A) PARTE RESOLUTIVA

1. Expedient 897/2021. Atorgament de llicència urbanística per electrificació de nou edifici plurifamiliar en sòl rústic.

- Anexo 1. Informe técnico_897_2021_FAV

- Anexo 2. Liquidación Icio Ampliación linea BT en calle Pere de Portugal nº 2

2. Expedient 2259/2022. Autorització de modificacions en el transcurs de les obres per a rehabilitació de magatzem tradicional en sòl rústic.

- Anexo 3. 12643_2025_CFO REHABILITACIÓN CORRALES FAV MTO Y CFO

3. Expedient 3213/2015. Denegació de modificacions en el transcurs de les obres respecte de llicència per a la construcció d'habitatge unifamiliar aïllat en sòl rústic per ser contràries a l'ordenació.

- Anexo 4. 3213-2015_MODIFICADO EN EL TRANCURSO DE LAS OBRA DESFAVORABLE

- Anexo 5. Liquidación tasa MTO

4. Expedient 3940/2015. Denegació de modificacions en el transcurs de les obres respecte de per a l'ampliació d'habitatge unifamiliar en sòl rústic.

- Anexo 6. 2015.3940 INF TEC MTO DESFAVORABLE

5. Expedient 9582/2024. Resolució de procediment de restabliment de legalitat infringida ordenant la reposició de la realitat física alterada mitjançant demolició de les actes d'edificació, construcció i instal·lació executades contravenint l'ordenació urbanística.

- Anexo 7. INF TEC ALEGACIONES 9582-2024

6. Expedient 15301/2025. Atorgament de llicència urbanística de demolició d'edificació existent en parcel·la en sòl urbà.

- Anexo 8. 15301-2025 Lic Urb demol derribo CL SOLEDAT 4 [REDACTED]

- Anexo 9. Icio demolición calle Soledad nº 4

7. Expedient 16582/2025. Atorgament de llicència per a legalització de modificacions en el transcurs de les obres respecte d'obres d'edificació plurifamiliar en sòl urbà.

- Anexo 10. 16582_2025_LEGALIZACIÓN CASONETO CUBIERTA FAV

- Anexo 11. Icio legalización casetón cubierta

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO

Número: 2025-0056 Fecha: 13/01/2026

Cód. Validación:
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 91 de 142



8. Expedient 17692/2025. Desestimar el Recurs de Reposició contra la liquidació d'ICIO núm. 202402003.

- Anexo 12. INFORME

B) ASUNTOS DE URGENCIA

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2025-0056 Fecha: 13/01/2026

Cód. Validación: [REDACTED]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 92 de 142



Departamento de Infraestructuras, Mantenimiento y Obras Públicas

Expediente: 897/2021

Procedimiento: Licencias Urbanísticas

Asunto: Licencia Urbanística - Calle Pere de Portugal 2

INFORME

Interesado: Edistribución Redes Digitales, S.L.U., con el número de C.I.F. B82846817.

Emplazamiento: Calle Pere de Portugal n.º 2 - 07820 de Sant Antoni de Portmany.

PRIMERO. - Examinada la solicitud y documentación adjunta presentada mediante registro general de entrada **R.G.E. n.º 879 de fecha 23-febrero-2021**, por Yolanda Carneros Melitón con el número de D.N.I. [REDACTED] 04.62 [REDACTED] en representación de Edistribución Redes Digitales, S.L.U., con el número de C.I.F. B82846817, se emite el presente informe de los Servicios Técnicos Municipales SSTT.

Se trata de una comunicación previa en materia urbanística necesaria para llevar a cabo las obras necesarias para atender a la petición de nuevo suministro para una nueva promoción de viviendas de 43,70 kW.

SEGUNDO. - Documentación técnica entregada.

- Proyecto de ampliación de red subterránea de baja tensión del C.T. 50245 "Rocabaixa", redactado por el ingeniero técnico industrial Jordi Masramon Puigdomench con el número de colegiado 24.098 del Colegio de ingenieros graduados e ingenieros técnicos industriales de Barcelona, y número de visado **2021901654**, de fecha **09-02-2021**.

Los documentos del proyecto son:

- Documento n.º 1. Memoria.
- Documento n.º 2. Presupuesto.
- Documento n.º 3 Pliego de condiciones técnicas.
- Documento n.º 4. Estudio básico de Seguridad y Salud.
- Documento n.º 5. Plan de obra.
- Documento n.º 6. Planos y Planos constructivos.

- El presupuesto de la actuación es de **2.042,08 €**.

- Tiempo estimado de ejecución de obras: 1 semana.

Comentarios descriptivos del Proyecto:

Se pretende llevar a cabo un nuevo suministro de 43,70 kW para dotar de suministro eléctrico a un edificio de viviendas. Se deberá interceptar la red subterránea existente, mediante dos nuevas botellas de empalme, con el fin de alimentar nueva CGP+CS a alojar en la parcela

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2025-0056 Fecha: 13/01/2026

objeto de suministro. Al existir línea eléctrica subterránea en el frente de fachada, se trata de interceptar y construir e instalar los elementos, apartamenta, necesaria dentro de los armarios específicos.

TERCERO. - Situación urbanística del inmueble.

El expediente en concreto tiene relacionado los siguientes expedientes de urbanismo en relación a la autorización de la edificación: Exp. 3508/2019, acuerdo de la junta de gobierno local de fecha 03-abril-2025.

CUARTO. - Título habilitante.

De acuerdo con la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (BOIB núm. 160 de 29-diciembre-2017, LUIB), la actuación pretendida está sujeta a licencia urbanística municipal previa:

“Artículo 146 Actos sujetos a licencia urbanística municipal,

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:

o) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o de cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.”

No obstante, según el artículo 48.1.a) bis de la Ley 10/2019, de 22 de Febrero, de cambio climático y transición energética (BOIB núm 27 de 02-marzo-2019) establece que, una vez confirmadas las particularidades reflejadas en el punto 1. a) se podrá gestionar mediante régimen de comunicación previa con la correspondiente declaración responsable, ver documento anejo, adicional al presente informe en caso de ser favorable. Se confirma que en la documentación técnica presentada se cumplen estos parámetros, siendo responsabilidad del firmante de la declaración jurada su cumplimiento durante la ejecución de la obra y por tanto **se verifica la viabilidad de gestión mediante régimen de comunicación previa y se adjunta en el ANEXO 1 el modelo de declaración responsable necesario a aportar firmado.**

QUINTO. - Clasificación y calificación de la parcela objeto de la actuación.

- 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), la parcela está clasificada como Suelo Urbano con la calificación de **Extensiva E** (Plano 3.2 de Ordenación Suelo urbano – Cap Negret – Stella Maris – Cala Gració – Cap Blanch – Sa Talaia).

SEXTO. - Actividad y Uso al que se vincula.

La actividad que se pretende ejecutar es la de: Ampliación de línea para CGP+CS en nuevo suministro.

Según los artículos 86 y 87 del PGOU 1987, clases de usos:

Uso Público.

Clase de uso: **Dotacional.**

Uso Pormenorizados: **Infraestructura. 26-Servicios Generales.**

Artículo 97 del PGOU 1987 (Modificación del PGOU: *Acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico del Consejo Insular de Eivissa (CIOTUPHA), de día 6 de junio de 2014, en relación a la modificación puntual del PGOU de Sant Antoni de Portmany "relativa a determinadas normas urbanísticas" (Exp. PL 01/2014)*, BOIB Núm. 88 de 28 de junio de 2014), Uso de Infraestructuras,

"Artículo 97. Uso de Infraestructuras (VIII). Son usos desempeñados por la Administración o por sociedades privadas controladas por la misma en relación con los Sistemas Infraestructurales. Se subdividen en los siguientes usos pormenorizados:

Son usos desempeñados por la Administración o por sociedades privadas controladas por la misma en relación con los Sistemas Infraestructurales. Se subdividen en los siguientes usos pormenorizados:

*1. Servicios Generales (26). Es el uso correspondiente a la creación, mantenimiento y explotación de redes, centros de producción y de almacenaje para el: (...) b) **Suministro de energía (gas, electricidad)**".*

De acuerdo con la calificación de la zona, *Extensiva E: **Uso Permitido en el Art. 232*** del PGOU 1987.

SÉPTIMO. - En cuanto a la instalación de contenedores y/o acopios para la ejecución de la obra, que sean ubicados en zonas de dominio público se debe atender a las siguientes ordenanzas:

- Ordenanza municipal de obras, edificios y solares (BOIB núm. 88 de 18-07-2000) y sus ordenanzas fiscales correspondientes.

Se debe solicitar ocupación de la vía pública de manera expresa para cada zona de acopio y/o contenedores en la vía. **Para llevar a cabo el corte de una vía dentro del casco urbano, se debe solicitar el permiso en las dependencias de la policía local del Ajuntament de Sant Antoni de Portmany.**

OCTAVO. - Resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 2.d de la Ordenanza Municipal de Obras, Edificios y Solares en cuanto a la **obligación del interesado de abonar los daños que se originen en la vía pública, aceras, bordillos, pavimentos,** conducciones, alumbrado público, rotulación de calles y de edificios, plantaciones y demás elementos afectos a cualquier servicio o propiedad pública.

A efectos de cubrir dichos gastos, deberá depositar una garantía que le será devuelta tras la inspección favorable de Final de Obras Municipal. La cuantía de dicha garantía se adaptará a las ordenanzas fiscales en vigor

NOVENO. - A efectos de establecer una fianza, el presupuesto de ejecución material PEM asciende a la cantidad de **2.042,08 € - Dos mil cuarenta y dos euros con ocho céntimos de Euro.**

De acuerdo con el artículo 31, e) 5 del PGOU 1987, como referencia, "e.5) Para garantizar la ejecución de las obras, el Ayuntamiento exigirá a los promotores privados una garantía equivalente al veinticinco por cien (25%) del valor de las obras, (...)."

2.042,08 € x 25 % = 510,52 € de fianza.

Conclusiones.

Visto cuanto antecede,

Primero. - Se considera esta actuación **COMPATIBLE** con los usos previstos en el planeamiento urbanístico y ordenanzas municipales; no obstante, se imponen los siguientes **CONDICIONANTES**:

- **Impuestos:** El presupuesto de ejecución material es de **2.042,08 €**.
- **Fianza:** Se establece una fianza de **510,52 €**, en relación con el PEM. La cuantía de dicha garantía se adaptará a las ordenanzas fiscales en vigor.
- **Será necesario avisar al departamento de Infraestructuras Mantenimiento y Obras Públicas**, al correo electrónico obresmunicipals@santantoni.net con una **antelación de 10 días al inicio de las obras** para su coordinación y asistencia a reunión de replanteo en caso de estimarlo necesario.
- Cualquier cambio sobre la documentación presentada que puedan imponer otros Organismos Oficiales (incluso Conselleria de Industria) con competencia sobre las obras e instalaciones, será puesto en conocimiento de este Ayuntamiento, al que deberán presentar nuevo ejemplar de la documentación con las modificaciones introducidas para adaptar la licencia a las mismas, por considerarse prescripciones adicionales.
- **Por las características y ubicación de las obras Sí serán de aplicación las restricciones temporales previstas en la vigente O.M. de obras, edificios y solares** (art. 3 de la misma / **01-Mayo a 15-October**).
- Se deberán **reponer todos los bienes públicos afectados, a su estado original** de acuerdo con las características específicas de cada zona y previa conformidad de los SSTT del Ajuntament de Sant Antoni de Portmany.
- **Bajo ningún concepto se podrá anular el tránsito de los itinerarios peatonales y vehiculares, por cuyo motivo se deberían habilitar alternativas adecuadamente señalizadas que deberán ser propuestas por el responsable de seguridad y salud de la obra o el director de la misma en su defecto.**

- Ningún tramo de zanja que afecte a viales colectivos, podrá permanecer abierto más de CUARENTA Y OCHO horas (48 h); en caso contrario el Ayuntamiento actuaría de oficio para su relleno, con cargo al promotor. Cualquier tramo de zanja que afecte a viales, deberá ser protegido mientras no se haya finalizado con elementos seguros, como por ejemplo las chapas metálicas.
- Las zonas afectadas durante las obras, permanecerán debidamente señalizadas de forma permanente; incluso balizado luminoso para detección nocturna.
- Para evitar futuras depresiones en las zonas afectadas, los rellenos de zanjas con tierras se compactarán por tongadas de espesor máximo de 20 cm hasta densidad equivalente al 98% del EPM. En caso contrario se puede optar por rellenos a base de hormigón.
- Cuando se afecten pavimentos asfálticos primeramente se procederá al corte del mismo con máquina de disco radial hasta una profundidad superior en 1,00 cm a su espesor. **Se tendrá en cuenta que la reposición de pavimento se ejecutará con MBC y afectará a una franja coincidente con la zanja excavada, pero ampliada 0,20 m en ambos laterales.**
- En lo referido a RDC's, se dará cumplimiento al RD 105/2008, de 1 de Febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Por ello, los restos de obra, escombros y residuos de la limpieza se eliminarán a través de vertedero autorizado o en su caso de gestor de residuos autorizado.
- La **desafección de la fianza** se hará efectiva transcurrido los plazos que la normativa establece desde la comunicación de finalización de la obra, habiéndose presentado el **certificado final de instalación firmado por el director de la obra, acompañado de fotografías del antes y después, y cualquier documento de conformidad de la compañía eléctrica receptora** de las mismas, mediante el procedimiento administrativo regulado, y habiéndose realizado una visita previa por los SSTT del Ajuntament de Sant Antoni de Portmany, para la comprobación del estado de la vía. En el caso de ser una instalación de las que requiera puesta en servicio ante la administración competente, se deberá incorporar igualmente al expediente para la desafección.
- También será requisito para la desafección de la fianza, la retirada de cualquier elemento relacionado con la red eléctrica, que, siendo provisional para la ejecución de las obras, se hubiera instalado en la vía pública o en los linderos de la edificación sin permiso o título habilitante definitivo y permanente.
- Cualquier elemento de la instalación no podrá afectar a los predios colindantes ni a sus fachadas, en el supuesto de ser una red que no disponga de normas específicas para este supuesto.
- Es responsabilidad del contratista y del promotor, reunir la información necesaria sobre los servicios existentes, con el fin de eliminar o minimizar las afecciones.

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.

ANEXO 1:

**DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL TÉCNICO/A COMPETENTE RESPONSABLE
PARA UNA INSTALACIÓN DE TRANSPORTE O DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA
ELÉCTRICA**

Sr./Sra.: _____
con NIF: _____ domicilio: _____
_____ de _____ y teléfono _____

En relación con la obra de (acometida / red de baja / red de media / red de alta tensión) que a continuación se detalla, y a efectos de cumplimiento del artículo 48 bis de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética:

Descripción de la actuación

Emplazamiento de la instalación		
Emplazamiento:		
Localidad:	CP:	Población:

DECLARO RESPONSABLEMENTE:

Que se han consultado los servicios municipales existentes que pudieran interferir en esta obra, de forma que no se han apreciado interferencias con ellos.

Que se ha coordinado con los servicios técnicos municipales el plan de obras correspondiente de esta actuación.

Todo ello en cumplimiento del artículo 48 bis de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

Firmado por el técnico/a competente

_____, ____ de _____ de 202__

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2025-0056 Fecha: 13/01/2026



AJUNTAMENT DE
SANT ANTONI DE PORTMANY
Illes Balears

NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN
CARTA DE PAGO

Nº Liquidación	202510899 / 0	Expediente	897/2021
Referencia	897/2021	IMPORTE TOTAL	81,68 €

DNI / NIF: B82846817

Fecha expedición: 18/12/2025

Este documento no será valido si no va con autenticación mecánica y/o cumplimentado con fecha y sello de la Oficina Recaudadora

EDISTRIBUCION REDES DIGITALES SL

CL RIBEIRA DEL LOIRA, 60

MADRID

28042 - MADRID

NL202510899

Impuesto Construcciones, Instalaciones y Obras

2025

IMPUESTO CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS 0

SITUACION : C/ PERE DE PORTUGAL, 2

Ampliación Red subterránea BT en calle Pere de Portugal nº 2

PRESUPUESTO INICIAL : 2042,08 TIPO GRAVAMEN : 4

0,00

0,00 COEFICIENTE ACTUALIZACION : 0,0000

PRESUPUESTO ACTUALIZADO : 0,00

PRORROGA : 0 %

LE NOTIFICAMOS EL ACUERDO TOMADO Y LA LIQUIDACION PRACTICADA.

PLAZOS PARA EFECTUAR EL INGRESO:

- a) Recibida la notificación entre los días 1 y 15 de cada mes: desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 20 del mes posterior o, si este no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.
- b) Recibida la notificación entre los días 16 y último de cada mes: desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 5 del segundo mes posterior o, si este no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.
- (art. 62 Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria).
- Transcurridos los plazos citados sin haberse verificado el ingreso, se iniciará el procedimiento de apremio con los correspondiente recargo, así como intereses de demora y costas a los que hubiere lugar. (art. 26, 27 y 28 Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria)

FORMAS DE EFECTUAR EL INGRESO: El ingreso se podrá efectuar en la oficina de Atención al Ciudadano ubicada en el Ayuntamiento o en las oficinas de la Banca March, Bankia, BBVA, BSCH y La Caixa de Sant Antoni de Portmany y en sus respectivos horarios de caja.

RECURSOS: Contra la presente liquidación podrá formularse recurso de reposición ante el órgano gestor (Ayuntamiento) en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la notificación. Transcurrido un mes desde la interposición del recurso sin que se notifique su resolución, podrá entenderse desestimado e interponer recurso contencioso administrativo ante el tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares en el plazo de un año contado desde la fecha de interposición del recurso de reposición. En todo caso puede presentarse cualquier recurso que el interesado estime conveniente. La interposición de recurso no suspende la obligación de efectuar el ingreso del total importe de esta liquidación.

La Tesorera

Esta liquidación no será valida si no tiene autenticación mecánica de la entidad bancaria y/o sello de la Oficina de Atención al Ciudadano.

EN CASO DE PAGAR POR ENTIDAD BANCARIA: INDICAR EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN

PRÁCTICA DE LA NOTIFICACIÓN

Primer intento: ☐ Ausente ☐ Desconocido ☐ Otro: A las horas del de de El Agente Notificador,	Segundo intento: ☐ Ausente ☐ Desconocido ☐ Otro: A las horas del de de El Agente Notificador,	En el día de la fecha, se hace entrega del original a que pertenece e copia a D./Dña. DNI/NIE/Pasaporte que resulta ser: ☐ Interesado ☐ Empleado ☐ Familiar ☐ Otro: A quien se le expresa la obligación de hacer llegar al interesado/a el mencionado original, en el caso de no ser receptor. A las del de de Recibido, El notificador,
---	--	---

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2025-0056 Fecha: 13/01/2026

Cód. Validación:
Verificación: https://santantoni.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 99 de 142



Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente nº: 12643/2025

Procedimiento: Certificado Final de Obra

Asunto: Informe técnico Certificado Final de Obra

Escrito con registro de entrada 2025-E-RE-17284 de fecha 10/09/2025, formulado por [REDACTED] con D.N.I. ***5716**, solicitando certificado de final de obra municipal del expediente **2259/2022-rehabilitación de almacén tradicional**, [REDACTED]

Con fecha 25/11/2025 se emite requerimiento de subsanación de deficiencias en relación a la solicitud de certificado municipal de final de obra objeto de estudio.

Escrito con registro de entrada 2025-E-RE-22951 de fecha 08/12/2025, formulado por [REDACTED] con D.N.I. ***5716**, se aporta documentación para subsanación de requerimiento indicado anteriormente.

1. ANTECEDENTES

1.1 Según datos de la sede virtual del catastro, corresponde a la parcela donde se ubica el almacén tradicional objeto de estudio del presente informe la referencia catastral [REDACTED] conta una superficie construida 80 m2, uso principal agrario, superficie de parcela 2.657 m2.

1.2 Se solicita certificado municipal de final de obra municipal del expediente **2259/2022-rehabilitación de almacén tradicional**, situado en el [REDACTED]

Consta en el citado expediente:

- En fecha 21 de abril de 2023 el señor [REDACTED] con DNI núm. ***5716** mediante registro núm. 2022-E-RE-2716 presenta solicitud de Licencia Urbanística de rehabilitación de almacén tradicional sito en [REDACTED] mediante la presentación de Proyecto básico y de ejecución de rehabilitación de almacén existente con visado por el COAIB núm. 13/00509/22 de fecha 13/04/2022. El presupuesto asciende a la cantidad de 18.450,00€.
- En fecha 11 de mayo de 2022, mediante registro núm. 2022-E-RE-3391 el interesado aporta documentación fotográfica y explicativa de las actuaciones a ejecutar.
- En fecha 15 de mayo de 2022 mediante registro núm. 2022-E-RE-3481 el interesado aporta



Proyecto básico y de ejecución modificado, visado por el COAIB núm. 13/00661/22 de fecha 14/05/2022. El presupuesto asciende a la cantidad de 20.400,00€.

- En fecha 26 de mayo de 2023, los Servicios Técnicos municipales (arquitecto con contrato de servicios externo, el señor Francisco Alemany Benassar) emiten informe técnico favorable, con las condiciones en el indciadas.

- La Junta de Gobierno Local en sesión del día 06/07/2023 resolvió otorgar señor [REDACTED] con DNI núm. ***5716** Licencia Urbanística de rehabilitación de almacén tradicional sito en [REDACTED] según Proyecto básico y de ejecución modificado, redactado por la arquitecto Roser Marí Torres, COAIB 547.311 visado por el COAIB núm. 13/00661/22 de fecha 14/05/2022, El presupuesto asciende a la cantidad de 20.400,00€.

- Consta en el expediente asumes de la dirección facultativa de las obras, así como nombramiento de empresa constructora.

INFORME

2.EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

2.1 Es objeto de estudio del presente informe el estudio de la documentación aportada con RGE 2025-E-RE-17284 de fecha 10/09/2025 con la cual se solicita certificado municipal de final de obra del expediente **2259/2022-rehabilitación de almacén tradicional**, situado en el [REDACTED]

Así mismo es objeto de estudio del presente informe la documentación aportada con RGE 2025-E-RE-22951de fecha 08/12/2025 para subsanación de requerimiento de fecha 25/11/2025.

2.1.1 La documentación con RGE 2025-E-RE-17284 consiste en:

- Justificante de pago de tasas.
- Certificado final de obra y habitabilidad de las obras de rehabilitación de almacén tradicional, expedido por la dirección facultativa de las obras, el arquitecto autor del proyecto y director de la obra Roser Marí Torres, y el arquitecto técnico director de ejecución de obra Josep Sala Riera, visado por el COAATEEEF n.º C-2023/00945 de fecha 15/07/2025, haciendo constar que la misma se ha realizado conforme a la licencia otorgada y normativa de obligado cumplimiento, bajo su dirección técnica, habiéndose controlado cuantitativa y cualitativa mente la construcción y calidad de lo edificado, la documentación técnica que lo desarrolla y las normas de la buena construcción.



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears

- Documento de fotografías adjuntas a certificado final de obra emitido por la dirección facultativa de las obras, visado por el COAATEEEF n.º C-2023/00945 de fecha 15/07/2025.
- Instrucciones de uso y mantenimiento visado por el COAATEEEF n.º C-2025/00531 de fecha 25/07/2025, 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.
- Documento de modificaciones durante el transcurso de las obras redactado y suscrito por la dirección facultativa de las obras, visado por el COAATEEEF C-2023/00945 de fecha 15/07/2025, en el cual se indica que durante las obras se han introducido modificaciones las cuales son compatibles con las condiciones de la licencia otorgada y no suponen modificación de parámetros urbanísticos. Según se expone en el documento aportado, las modificaciones realizadas han consistido en:

“Es decideix modificar la posició de la porta que s'obre entre les dues crugíes per a millorar la funcionalitat.

També es substitueix la nova porta al tancament oest per una finestra.”

- Justificante de presentación de declaración catastral modelo 900-D, de regularización de usos, edificaciones y superficies, el cual se aporta con [REDACTED]

2.1.2 La documentación aportada con RGE 2025-E-RE-22951 de fecha 08/12/2025 para subsanación de requerimiento de fecha 25/11/2025 consiste en:

- Acta de recepción de obra suscrita por promotor y constructor y director de ejecución de obra, en la cual se ha de constar que el presupuesto de ejecución material de las obras ha sido de 23.814,59 euros.
- Carta explicativa redactada y suscrita por el director de obra, en la cual se indica que los cambios introducidos durante las obras han consistido en:

“- Es modifica la posició de la porta que s'obre entre les dues crugies per a millorar la funcionalitat.

- Es substitueix la porta al tancament oest per una finestra.

- No s'executa l'escala des del terreny circumdant al petit pati, ja que l'accés principal al magatzem agrari és des de l'obertura de la façana sud i no són necessàries.”

- Se aportan planos de estado final de obra donde se reflejan las modificaciones introducidas durante las obras, los cuales disponen de visado colegial del COAIB 13/02466/25 de fecha 04/12/2025. Esta documentación sustituye a la aportada con RGE 2025-E-RE-17284 de fecha 10/09/2025

Con la documentación aportada queda subsanado el requerimiento de fecha 25/11/2025.



2.2 En fecha 21/11/2025 se realiza visita de inspección por los servicios técnicos municipales y se comprueba que la realidad física de lo realmente ejecutado se corresponde con lo recogido en el proyecto autorizado, así mismo se comprueba que las modificaciones introducidas durante las obras se corresponden con lo recogido en los planos de estado final de obras aportados con RGE 2025-E-RE-22951 visado por el COAIB 13/02466/25 de fecha 04/12/2025.

Las modificaciones introducidas durante las obras son acordes a la normativa urbanística y no han tenido por objeto variar el número de viviendas autorizado, no han comportado la alteración de las condiciones de uso del suelo, la altura, el volumen, la situación de las edificaciones ni la ocupación máxima autorizadas, pero visto que las mismas han supuesto modificaciones de las indicadas en el apartado 2 del artículo 156 de la LUIB, se deberá proceder según lo indicado en dicho apartado 2 del artículo 156 de la LUIB:

“(...) 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.”

3.CONCLUSIONES.

Visto cuanto antecede, se considera lo siguiente:

Primero: Informar **FAVORABLEMENTE** las Modificaciones en el Transcurso de las obras, según documentación aportada con RGE 2025-E-RE-22951 de fecha 08/12/2025 consistente en planos de estado final de obra redactados por la dirección facultativa de las mismas, con visado colegial del COAIB 13/02466/25 de fecha 04/12/2025.

Segundo: Informar **FAVORABLEMENTE** el Certificado final de obra de las obras de rehabilitación de almacén tradicional, expedido por la dirección facultativa de las obras, el arquitecto autor del proyecto y director de la obra Roser Marí Torres, y el arquitecto técnico director de ejecución de obra Josep Sala Riera, visado por el COAATEEEF n.º C-2023/00945 de fecha 15/07/2025, ya que se ajusta a lo recogido en el proyecto al cual se concedió licencia y a la documentación aportada con RGE 2025-E-RE-22951 de fecha 08/12/2025 consistente en



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears

planos de estado final de obra redactados por la dirección facultativa de las mismas, con visado colegial del COAIB 13/02466/25 de fecha 04/12/2025, condicionado a la autorización previa, por el órgano competente, de la Modificación en el transcurso de las obras expuestas en el apartado primero de las conclusiones del presente informe.

Tercero: A efectos de regularización de TASAS por ICIO, según acta de recepción de obra aportada por el interesado, el presupuesto real de ejecución material de las obras a ascendido a 23.814,59 euros.

El presente informe se redacta según mi leal saber y entender y sin perjuicio de mejor criterio al que me someto. Las referencias jurídicas y legales aquí indicadas lo son sin perjuicio de la posterior valoración y análisis que los servicios jurídicos municipales puedan realizar por los actos que aquí nos ocupan.

En Sant Antoni de Portmany.

Por los Servicios Técnicos Municipales.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2025-0056 Fecha: 13/01/2026



Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente nº: 3213/2015

Procedimiento: Modificado en el transcurso de las obras.

Asunto: Informe técnico proyecto Modificado en el transcurso de las obras.

Escrito con RGE 2025-E-RE-22341 de fecha 28/11/2025 formulado por ZAVIT ARQUITECTURA, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL con C.I.F. B16510141, en representación de [REDACTED] ***5393**, se aporta proyecto modificado en el transcurso de las obras, a fin de que se proceda a su autorización.

Escrito con RGE 2025-E-RE-22616 de fecha 02/12/2025 formulado por ZAVIT ARQUITECTURA, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL con C.I.F. B16510141, en representación de [REDACTED] ***5393**, se aporta histórico registral de la finca número [REDACTED]

Escrito con RGE 2025-E-RE-23233 de fecha 11/12/2025 formulado por ZAVIT ARQUITECTURA, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL con C.I.F. B16510141, en representación de [REDACTED] ***5393**, solicitando prorroga de licencia.

1.ANTECEDENTES:

- Escrito formulado por el Sr. [REDACTED] con registro de entrada n.º 2015-E-RC-11401 de fecha 16/07/2015, adjunto al cual se presenta **Proyecto Básico de vivienda unifamiliar aislada**, redactado por el arquitecto Pere Roig, sin visar. Superficie construida total: 192,49 m2. Presupuesto de ejecución material: 161.000,00€.
- En fecha de 11 de diciembre de 2015, se remite el proyecto presentado al Consell Insular d' Eivissa requiriendo los preceptivos informes previos.
- En fecha de 15 de marzo de 2016, el promotor aporta la última documentación requerida al Consell Insular d' Eivissa.
- Informe FAVORABLE de la CIOTUPHA de fecha 07/04/2017, respecto al cumplimiento de los requisitos de parcela mínima y aprovechamiento urbanístico recogidos en los artículos 25 y 28.1, en relación con el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares, al proyecto básico con RGE 27271 de fecha 11/12/2015 y documentación complementaria y/o modificada con RGE 5570 de 15/03/2016, indicando que el promotor está obligado a inscribir la totalidad de la superficie de la finca registral nº [REDACTED] como indivisible en el Registro de la Propiedad y vinculada a la vivienda proyectada, según el artículo 15 de la Ley del Suelo Rústico, condicionado a:

- Contemplar las medidas de integración paisajística y ambiental relativas a la recuperación y conservación de la finca, a los cerramientos y ahorro de agua según los artículos 6 y 8 de la Norma Territorial Cautelar (NTC) aprobada inicialmente.
 - Preservar las paredes de piedra seca tradicionales y especialmente los grandes sillares canteados que hay en la entrada de la finca.
 - Efectuar un control arqueológico, atendiendo que la finca está en una zona donde hay documentados numerosos yacimientos arqueológicos.
 - El camino de acceso a la vivienda no podrá tener características de viario urbano, según lo establecido en la Norma 21 del PTI.
 - Cumplimiento de las condiciones generales de la Norma 18 del PTI.
- Requerimiento de documentación municipal de fecha 26 de abril de 2017 en el que se requiere la documentación necesaria para que el presente proyecto cumpla con las medidas de integración paisajística y ambiental relativas a la recuperación y conservación de la finca, a los cerramientos y ahorro de agua según los artículos 6 y 8 de la Norma Territorial Cautelar (NTC) aprobada inicialmente y no sea suspendida su tramitación.
- Escrito formulado por el Sr. [REDACTED] con registro de entrada n.º [REDACTED] de fecha 5/06/2017, adjunto al cual se presenta **Estudio de integración paisajística**, redactado por el arquitecto Pere Roig, sin visar.
- Finca situada en el [REDACTED]
[REDACTED]
- La superficie registral de la finca es 17.270 m2.
- La referencia catastral de la finca es [REDACTED]
- Licencia concedida por la Junta de Gobierno Local en fecha 9 de agosto de 2017 acordó Conceder al señor D. [REDACTED] licencia urbanística para construcción de vivienda unifamiliar aislada, [REDACTED]
[REDACTED] proyecto básico con RGE 27271 de fecha 11/12/2015 y documentación complementaria modificada con RGE 5570 de 15/03/2016, redactado por el arquitecto D. Pere Roig,
- En fecha 2 de septiembre de 2021, el interesado presente mediante instancia núm. 5388, documento de hoja de encargo para la elaboración del proyecto de ejecución de fecha 1 de agosto de 2021 firmado por el arquitecto Pedro Antonio Roig Riera colegiado núm. 316.148 COAIB.
- Consta en el expediente acta de visita de inspección realizada en fecha 24/09/2021 por el celador municipal de Urbanismo y Actividades a la parcela objeto de estudio del presente informe, en la cual se indica que tras visita de inspección se pudo comprobar que no se había

dado inicio a las obras de ejecución de vivienda, y así mismo tampoco se observaba acopio de materiales en la finca.

- En fecha 25 de octubre de 2021, habida cuenta que el interesado no había presentado proyecto de ejecución en desarrollo del básico autorizado, se dicta Decreto núm. 3443 por el que se acuerda incoar procedimiento para la declaración de caducidad de la licencia todo lo cual se tramita en expediente 4932/2021.

- En fecha 25 de noviembre de 2021, mediante registro núm. RGE 2021-E-RE-7261 el interesado presenta "Proyecto de ejecución de vivienda unifamiliar aislada, con visado colegial 13 /01493/21 de fecha 24/11/2021, redactado por las arquitectas Andrea Jiménez Bofill y María López Garín, ZAVIT ARQUITECTURA SLP, promotor [REDACTED] Superficie construida total: 192,49 m2. Presupuesto de ejecución material: 161.000,00€" en desarrollo del proyecto básico autorizado.

- Con fecha 28/11/2022 se emite requerimiento de subsanación en relación a la documentación aportada junto a proyecto de ejecución, en base al informe emitido por los servicios técnicos municipales en fecha 25/11/2022

- Escrito con RGE 2022-E-RE-8675 de fecha 01/12/2021 formulado por ZAVIT ARQUITECTURA, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL con C.I.F. B16510141, en representación de [REDACTED] ***5393**, se aporta documentación consistente en ficha estadística de la construcción en la cual se han corregido los errores presentes en la aportada con RGE 2021-E-RE-7261 de fecha 25/11/2021, y así mismo se aporta suscrita en fecha 30/11/2022 por el promotor y por las arquitectas redactoras del proyecto, quedando subsanado el primer punto del requerimiento de fecha 28/11/2022. Se aporta así mismo documentación acreditativa de que el promotor ha procedido a inscribir la totalidad de la superficie de la finca registral nº [REDACTED] como indivisible en el Registro de la Propiedad y vinculada a la vivienda proyectada, según el artículo 15 de la Ley del Suelo Rústico, quedando subsanado el segundo punto del requerimiento de fecha 28/11/2022.

- En fecha 22 de diciembre de 2021, en expediente 4932/2021, tramitado el procedimiento de caducidad antes referido, la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que se declara que no ha operado el instituto de la caducidad respecto de la licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada, en la Finca [REDACTED] otorgada al [REDACTED] mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 9 de agosto de 2017 en el expediente municipal núm. 3213/2015 de licencias urbanísticas debiéndose entender que la licencia referida se encuentra en vigor e indicando que los Servicios Técnicos municipales analizarán el proyecto de ejecución presentado para informar, en su caso, la adecuación al básico autorizado.

- Mediante Decreto 2022-4006 se resuelve declarar que el proyecto de ejecución de vivienda unifamiliar aislada, con visado colegial 13/01493/21 de fecha 24/11/2021, redactado por las arquitectas Andrea Jiménez Bofill y María López Garín, ZAVIT ARQUITECTURA SLP SE ADECÚA a las determinaciones del Proyecto Básico de vivienda unifamiliar aislada, redactado por el arquitecto Pere Roig, sin visar, autorizado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 9 de agosto de 2017, por el que se otorga al señor [REDACTED] con DNI núm. ***5393** licencia urbanística para construcción de vivienda unifamiliar aislada, en la [REDACTED]

- Consta RGE 2023-E-RC-4483 de fecha 19/05/2023 formulado por el Consell insular de Ibiza dando traslado de la *Sol·licitud d'autorització de pla d'actuació arqueològica vinculat a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon [REDACTED]* [REDACTED] según la cual se resuelve *AUTORITZAR el pla d'actuació arqueològica redactat i presentat per Sergio Moreno Torres (CSV [REDACTED] de caràcter preventiu, per realitzar un seguiment arqueològic dels moviments de terra vinculats a projecte bàsic d'obra de construcció d'un nou habitatge unifamiliar aïllat al [REDACTED] [REDACTED] promogut per Daniel Juan Ferrer Riera [REDACTED] 5393 [REDACTED] en data 20 de març de 2023, RGE 2023006833, advertint que qualsevol altra actuació requerirà la presentació d'una nova sol·licitud d'autorització.*

- Mediante RGE 2023-E-RE-4561 de fecha 31/05/2023 el interesado aporta asume por parte de arquitecto y aparejador de la dirección técnica de la obra, nombramiento de empresa constructora,

- Consta RGE 2023-E-RC-7614 de fecha 13/09/2023 formulado por el Consell insular de Ibiza, dando traslado de, *resolucio 2023000202, dictada el 13 de setembre de 2023, per la vicepresidenta segona de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA), en la cual se resuelve AUTORITZAR la continuació de les obres sotmeses a control arqueològic de caràcter preventiu vinculades al projecte de construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon [REDACTED] [REDACTED] promogut per Daniel Juan Ferrer Riera, a la vista de l'informe preliminar dels resultats del seguiment arqueològic redactat per l'arqueòleg Sergio Moreno Torres (CSV [REDACTED] presentat en data 8 de juliol de 2023, RGE 2023019892, del qual es desprèn que les restes estructurals arqueològiques aparegudes, valorades prèviament pel Departament de Patrimoni, manquen de valor patrimonial, amb independència del seu valor científic, el qual ja ha estat prèviament documentat i salvaguardat i, per tant, es fa prescindible la seua conservació in situ.*

- Mediante RGE 2023-E-RE-7493 de fecha 25/09/2023 el interesado aporta copia de la resolución 2023000202 indicada en apartado anterior.

2.INFORME

2.1 Es objeto de estudio del presente informe la documentación aportada con RGE RGE 2021-E-RE-7261 de fecha 25/11/2021, con la cual se solicita licencia de modificaciones en el transcurso de las obras, aportando la siguiente documentación:

- Proyecto de ejecución modificado de vivienda [REDACTED] redactado por ZAVIT ARQUITECTURA SLP, Andrea Jiménez Bofill y María López Garín, con visado del COAIB nº 13/02399/25 de fecha 26/11/2025, presupuesto de ejecución material de 483.500,00 €.

2.2 Según el PGOU de Sant Antoni de Portmany, la finca está clasificada como SUELO NO URBANIZABLE con la calificación de AREA EXCEDENTE y AREA FORESTAL.

- Según el PTI, la finca tiene la categoría de SUELO RÚSTICO COMÚN de RÉGIMEN GENERAL y FORESTAL. La finca está afectada parcialmente por APR

2.3 Revisada la documentación del proyecto modificado de vivienda [REDACTED], redactado por ZAVIT ARQUITECTURA SLP, Andrea Jiménez Bofill y María López Garín, con visado del COAIB nº 13/02399/25 de fecha 26/11/2025, presupuesto de ejecución material de 483.500,00 €, se ha podido comprobar lo siguiente:

Se indica en la memoria de proyecto que las modificaciones a introducir consisten en:

" - Se ha proyectado una planta sótano a la que se accede por una rampa en la que se ha ubicado un parking y una cisterna. Ésta tiene una superficie construida de 176,93 m2.

- Se ha incrementado la superficie construida de la vivienda en 10,00 m2. Se ha modificado la distribución de ésta y se ha añadido un dormitorio en planta baja, por tanto la vivienda pasa de tener una capacidad resultante de 4 a 6 plazas."

Según lo establecido en la Ley de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB), conforme al artículo 156, nos encontraríamos dentro de modificaciones durante el transcurso de las obras incluidas en el apartado 1 de dicho artículo:

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.

A fecha actual está vigente la modificación nº 2 del PTIE, aprobación definitiva mediante Acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Eivissa de 1 de agosto de 2025, de aprobación definitiva de la modificación número 2 del Plan Territorial Insular de Eivissa, BOIB nº 106 de 9 de agosto de 2025.

Referente a lo reflejado en dicha modificación del PTIE, en la norma 10.f de la misma se establece lo siguiente en lo referente a las plantas sótano:

Norma 10 Condiciones específicas del uso de vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico

(...)

f. En los terrenos no incluidos en la norma 10.5 y en los que no se supere el parámetro de volumen máximo del conjunto de las edificaciones de la letra d, las viviendas podrán destinar una única planta a sótano o a semisótano, con una altura máxima interior de 3 m, que no podrá superar la superficie máxima establecida en la letra b ni sobresalir de la huella de la planta baja cerrada.

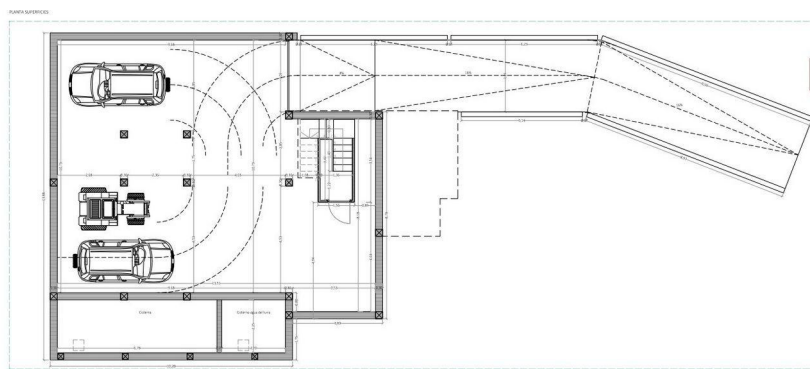
(...)

Comprados los datos del proyecto modificado aportado, el volumen de la vivienda resultante es de 607,50 m³, siendo inferior a los 900m³ máximos permitidos, por lo que se puede ejecutar una planta destinada a sótano.

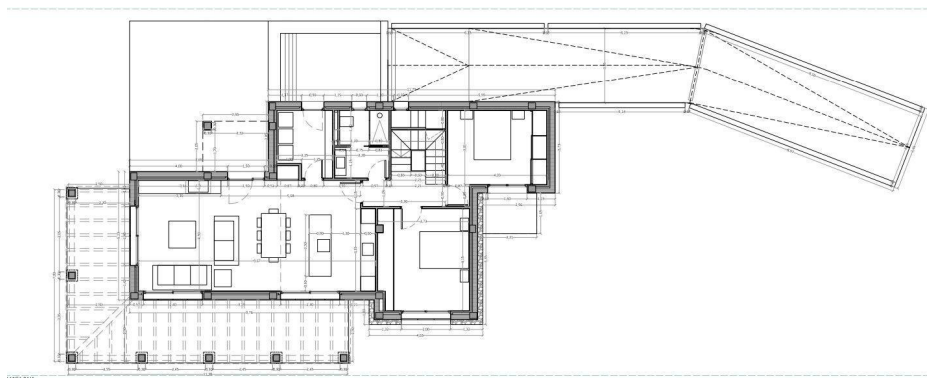
Comprobada la documentación gráfica de proyecto, se comprueba que el sótano proyectado se ubica en parte fuera de la huella de planta baja cerrada, lo cual contraviene las indicaciones de lo recogido en la norma 10.f del PTIE transcrita anteriormente.

Se adjuntan a continuación capturas de pantalla:

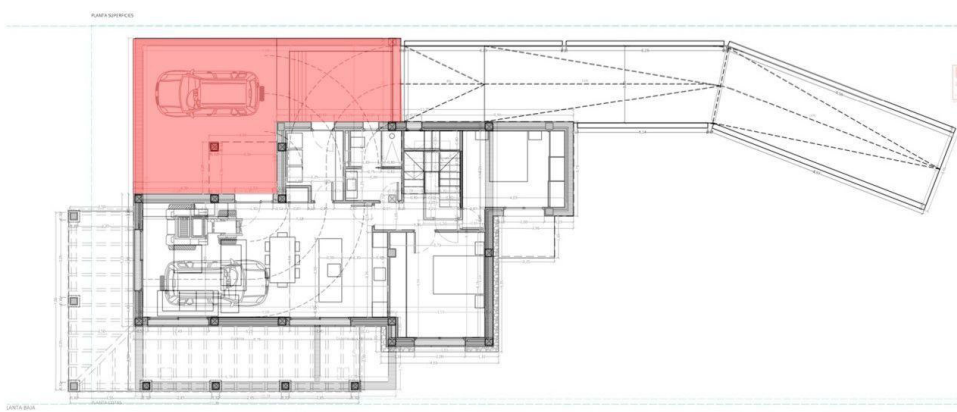
PLANTA SOTANO



PLANTA BAJA



SUPERPOSICIÓN SOTNAO PLANTA BAJA



Como se puede observar en la superposición de la planta baja con la planta sótano proyectada, dicha planta sótano se extiende más allá de los límites de la huella de planta baja cerrada, incumpléndose por tanto la prescripción de la norma 10.f del PTIE conforme a la redacción de la modificación nº 2 del PTIE.

Además de lo indicado anteriormente, del estudio del proyecto modificado aportado se ha podido comprobar:

- Se indica en la memoria del proyecto en el apartado información previa

“ Por otro lado, tras haber realizado un levantamiento topográfico con los límites reales de la parcela, para poder inscribir la totalidad de la superficie de la finca como indivisible y vinculada a la vivienda proyectada, se ha averiguado que la parcela es superior a la del proyecto inicial, teniendo una superficie de 22.536,69 m2 en lugar de los 17.270,00 m2 que se indicaban en el proyecto inicial.”

- Se ha podido comprobar que en el histórico registral aportado con RGE 2025-E-RE-22616 de fecha 02/12/2025, en la inscripción cuarta se hace constar la mayor cabida definida en la memoria del proyecto, siendo la superficie inscrita 22.536,69 m2.

- En los planos de proyecto aportado, si bien en el plano 01 se ha procedido a superponer la parcela sobre la planimetría del PTI, dicho plano no dispone de escala, y así mismo no se identifican las cotas y superficies de parcela correspondiente a cada calificación.

- En los planos aportados no se ha superpuesto la parcela a la cartografía del PGOU, indicando que porción de parcela ocupa cada una de las calificaciones del suelo.

- No se han aportado planos topográficos con coordenadas GML procedentes del levantamiento topográfico conforme al cual la parcela dispone de 22.536,69 m2

- En los planos aportados, visto que el trazado del camino de acceso a la vivienda ha sufrido pequeñas modificaciones, se deberá justificar su cumplimiento con respecto a la norma 21 del PTI, así mismo se deberá aportar plano acotando dicho camino, ya que en los planos obrante en el proyecto aportado no se aportan cotas del camino.

- En el proyecto aportado no se ha adjuntado estudio geotécnico, si bien en el apartado 2.1.1 de la memoria constructiva se indica *En función de lo dispuesto en el Documento Básico de Seguridad Estructural (cimientos) del Código Técnico, los proyectos de ejecución de nueva planta o de ampliaciones en superficie deberán incorporar en la memoria constructiva un “Estudio geotécnico”.(...)* Se ha realizado el estudio geotécnico, adjunto a la memoria. El estudio considera el terreno según CTE como: “, no se ha adjuntado el mencionado estudio geotécnico.

- Si bien en el índice de la memoria de proyecto se indica que se adjunta como anejo a la memoria 05.1 **CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA**, no se ha adjuntado al proyecto Certificado de eficiencia energética de la vivienda resultante tras las modificaciones.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2025-0056 Fecha: 13/01/2026

Cód. Validación:
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 112 de 142



CONCLUSIONES

Visto cuanto antecede, se informa **DESAVORABLEMENTE** el proyecto modificado de vivienda [REDACTED] redactado por ZAVIT ARQUITECTURA SLP, Andrea Jiménez Bofill y María López Garín, con visado del COAIB nº 13/02399/25 de fecha 26/11/2025, presupuesto de ejecución material de 483.500,00 €, visto que como se ha indicado en la exposición de motivos del presente informe, el sótano incluido en dicho proyecto no cumple con las prescripciones de lo indicado en la norma 10.f del PTIE conforme a la redacción de la modificación nº 2 del PTIE, al ubicarse parte del mismo fuera de la huella de la planta baja cerrada.

El presente informe se redacta según mi leal saber y entender y sin perjuicio de mejor criterio al que me someto. Las referencias jurídicas y legales aquí indicadas lo son sin perjuicio de la posterior valoración y análisis que los servicios jurídicos municipales puedan realizar por los actos que aquí nos ocupan.

En Sant Antoni de Portmany.

Por los Servicios Técnicos Municipales.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2025-0056 Fecha: 13/01/2026

Cód. Validación: [REDACTED]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 113 de 142

NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN CARTA DE PAGO

Nº Liquidación	202510473 / 0	Expediente	3213/2015
Referencia	3213/2015	IMPORTE TOTAL	1.451,25 €

DNI / NIF: [REDACTED] 5393 [REDACTED]

Fecha expedición: 04/12/2025

Este documento no será válido si no va con autenticación mecánica y/o cumplimentado con fecha y sello de la Oficina Recaudadora

CL NOTIFICACION ELECTRONICA

- ILLES BALEARS

NL202510473

Licencias Urbanísticas

2025

TASA POR LICENCIAS URBANISTICAS 0		
SITUACION : [REDACTED]		
MTO construcción de vivienda [REDACTED]		
1.a) Movimientos de tierra, obras nueva, modificación estructuras o aspecto exte		
UNIDADES : 322500,00	CUOTA APLICADA : 0,45	IMPORTE : 1451,25
UNIDADES : 0,00	CUOTA APLICADA : 0,00	IMPORTE : 0,00

LE NOTIFICAMOS EL ACUERDO TOMADO Y LA LIQUIDACION PRACTICADA.

PLAZOS PARA EFECTUAR EL INGRESO:

a) Recibida la notificación entre los días 1 y 15 de cada mes: desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 20 del mes posterior o, si este no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

b) Recibida la notificación entre los días 16 y último de cada mes: desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 5 del segundo mes posterior o, si este no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

(art. 62 Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria).

Transcurridos los plazos citados sin haberse verificado el ingreso, se iniciará el procedimiento de apremio con los correspondiente recargo, así como intereses de demora y costas a los que hubiere lugar. (art. 26, 27 y 28 Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria)

FORMAS DE EFECTUAR EL INGRESO: El ingreso se podrá efectuar en la oficina de Atención al Ciudadano ubicada en el Ayuntamiento o en las oficinas de la Banca March, Bankia, BBVA, BSCH y La Caixa de Sant Antoni de Portmany y en sus respectivos horarios de caja.

RECURSOS: Contra la presente liquidación podrá formularse recurso de reposición ante el órgano gestor (Ayuntamiento) en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la notificación. Transcurrido un mes desde la interposición del recurso sin que se notifique su resolución, podrá entenderse desestimado e interponer recurso contencioso administrativo ante el tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares en el plazo de un año contado desde la fecha de interposición del recurso de reposición. En todo caso puede presentarse cualquier recurso que el interesado estime conveniente. La interposición de recurso no suspende la obligación de efectuar el ingreso del total importe de esta liquidación.

La Tesorera

Esta liquidación no será válida si no tiene autenticación mecánica de la entidad bancaria y/o sello de la Oficina de Atención al Ciudadano.

EN CASO DE PAGAR POR ENTIDAD BANCARIA: INDICAR EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN

PRÁCTICA DE LA NOTIFICACIÓN

Primer intento:

☐ Ausente ☐ Desconocido
☐ Otro:

A las horas

del de de

El Agente Notificador,

Segundo intento:

☐ Ausente ☐ Desconocido
☐ Otro:

A las horas

del de de

El Agente Notificador,

En el día de la fecha, se hace entrega del original a que pertenece e copia a D./Dña.

DNI/NIE/Pasaporte que resulta ser:

☐ Interesado ☐ Empleado
☐ Familiar ☐ Otro:

A quien se le expresa la obligación de hacer llegar al interesado/a el mencionado original, en el caso de no ser receptor.

A las del de de

Recibido,

El notificador,

Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente: 3940/2015

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

Asunto: Solicitud de licencia urbanística para la ampliación de una vivienda unifamiliar existente y construcción de anexo, situada en [REDACTED]

ANTECEDENTES

- El 27 de marzo de 2019 los SSJJ Municipales redactan informe indicando lo siguiente:

"Habiéndose presentado la instancia inicial el 19 de agosto de 2015 (RGE 13054) y no constando en la tramitación suspensión alguna del plazo, de conformidad con el art. 151.3 de la Ley 12/2017, la normativa de aplicación al expediente deberá ser la de 19 de noviembre de 2015 (3 meses)"

- El 10 de agosto de 2022 la JGL concede Licencia urbanística con la documentación aportada en fecha 24 de septiembre de 2021 mediante registro núm. 5376.

- El 9 de noviembre de 2022 se declara que el proyecto de ejecución con visado por el COAIB núm. 13/01462/22 de fecha 17/10/2022 y resto de documentación adjunta en el RGE 2022-E-RE-7209 para la ampliación de vivienda unifamiliar en finca sita en [REDACTED] SE ADECÚA a las determinaciones del proyecto básico.

- El 31/10/2025 mediante RGE 2025-E-RE-20307 se aporta documentación al expediente.

Expediente relacionado:

- Expediente 89/2006 para la construcción de vivienda unifamiliar aislada con licencia de obras otorgada en fecha 23/11/2007 y licencia de primera ocupación otorgada en fecha 21/12/2009.

INFORME TÉCNICO

PRIMERO.- Es objeto del presente informe el estudio de la documentación aportada con RGE 2025-E-RE-20307:

- AMPLIACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y ANEXO PROYECTO DE EDIFICACION [REDACTED]
MODIFICACION EN EL TRANSCURSO DE LA OBRA DEL EXPTE 13/01462/22 con visado COAIB 13/01592/25 de 01/08/2025.
 - Promotor: [REDACTED]
 - Proyectista: José Torres Torres n.º colegiado COAIB 12707/8
 - PEM 752,000 €

Se ha aumentado el PEM respecto al proyecto autorizado, se deberá regularizar las tasas y tributos en base al nuevo PEM indicado.

SEGUNDO.- Objeto del proyecto:

El proyecto presentado plantea una serie de modificaciones durante el transcurso de las obras con la siguiente descripción:

“ Las modificaciones introducidas son:

- *En la vivienda:*
Se suprimen dos dependencias en la cara Norte.
Redistribución de la cocina.
Redistribución de la esquina Norte y del vestíbulo
Recorte de la esquina Sur.
Prolongación de la pérgola en la esquina Sur y Oeste.
Se amplía el salón en la esquina Oeste.
- *En el sótano para garaje:*
Se reubica el mismo junto a la otra ala de la vivienda.
- *En el sótano para instalaciones:*
Se cambia el acceso exterior al mismo.
- *En el anexo:*
Se modifica la ubicación del patio interior.

Como consecuencia de todo ello, la superficie construida de la edificación se reduce en 11,87 m2. Paralelamente, se actualiza el Presupuesto de Ejecución Material de las obras a Julio de 2025. “

Se incluye la siguiente tabla de parámetros (A1 en el anexo de este informe).

La modificaciones introducidas aumentan la superficie ocupada con respecto al proyecto autorizado (tabla de parámetros en A2 en el anexo de este informe) y además se modifica la situación del sótano de aparcamiento.

	Superficie Ocupada
P. autorizado visado 13/01462/22	861,10 m ²
P. modificado visado 13/01592/25	884,15 m ²

Visto que parte de las modificaciones introducidas suponen una modificación de la ocupación máxima autorizada y de la situación de las edificaciones, es de aplicación el art 156.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB).

TERCERO.- Respecto de la normativa aplicable.

La normativa aplicable al proyecto es el Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany (PGOU), aprobado definitivamente en fecha de 2 de junio de 1987, (BOCAIB núm. 90, de 21-07-1987, texto refundido publicado en BOIB núm. 117, de 29-09-2001) y sus sucesivas modificaciones, y el Plan Territorial de Ibiza (PTI) aprobado definitivamente el 21 de

marzo de 2005, (BOIB n.º 50 de 31 de marzo de 2005), su Modificación n.º 1 y n.º 2.

CUARTO.- Parámetros urbanísticos:

A continuación se indican algunos de los parámetros urbanísticos del proyecto:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	NORMATIVA URBANÍSTICA (*)		PROYECTO MTO visado 13/01592/25	CUMPLE
	PGOU San Antonio	PTI		
Clasificación del suelo	No urbanizable	Rústico	Rústico	
Calificación del suelo	FORESTAL en Régimen General	FORESTAL (ZONA 2) (APR INCENDIOS)	FORESTAL	
Parcela mínima	15.000 / 50.000 m ² (**)	25.000m ²	50.000 m ²	-
Ocupación	2%	1,2 %	1,76 % (884,15 m ²)	NO
Edificabilidad		0,0084 m ² /m ²	0,0117 m ² (586,83 m ²)	NO
Volumen máximo	0,1 m ³ /m ²	900 m ³	1463,00 m ³ + 304,70 m ³ = 1767,7 m ³	NO

(*) Normativa urbanística de aplicación en base al art 156.1 de la LUIB.

(**) Fincas segregadas antes del 13/6/58 15.000 m² // Fincas segregadas después del 13/6/58 y antes aprob. Inicial 15.000 m² // Fincas segregadas después de la aprobación inicial 50.000 m².

NOTA: Al decir segregadas se entiende que también son transmitidas a terceros, tanto en esta zona como en las demás.

En el caso de la legítima se aplicará para el legitimario el supuesto de parcela segregada entre el 13/6/58 y la aprobación inicial.

- La ampliación de la vivienda existente no es autorizable puesto que no se cumple las condiciones establecidas en la Norma 13.4, *"no se permite la ampliación de viviendas situadas en los terrenos donde el uso de vivienda se encuentre prohibido"*.

- El sótano propuesto incumple con la Norma 10.4.f.

El proyecto no cumple con los parámetros urbanísticos exigidos por la normativa vigente, por lo que no resulta autorizable y no procede efectuar un análisis más detallado del mismo.

CONCLUSIONES

Visto cuanto antecedente,

- Se informa **DESAVORABLE** el PROYECTO DE EDIFICACION AMPLIACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y ANEXO [REDACTED] MODIFICACION EN EL TRANCURSO DE LA OBRA DEL EXPTE 13/01462/22, con visado COAIB 13/01592/25 de 01/08/2025.

OTRAS CONSIDERACIONES



Es cuanto tengo el honor de informar, a los simples efectos de que se conozca la opinión técnica de este Departamento, a los efectos oportunos sin perjuicio de mejor criterio técnico fundamentado.

Por los Servicios Técnicos Municipales
En Sant Antoni de Portmany

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2025-0056 Fecha: 13/01/2026

Cód. Validació: [REDACTED]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 118 de 142



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa - Illes Balears

Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente: 3940/2015

ANEXO

ANEXO A LA MEMORIA URBANÍSTICA

Art. 152.2 de la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Illes Balears (BOIB núm. 160 de 29/12/2017)

Planeamiento vigente: Municipal P.G.O.U. / P.T.I.

Sobre parcela

Reúne las condiciones de solar según el Art. 25 de la LUIB		Si	No X
CONCEPTO	PLANEAMIENTO	PROYECTO	
Clasificación del suelo	NO URBANIZABLE	-	
Calificación	FORESTAL - AGRICOLA	-	
Parcela	Fachada mínima		
	Parcela mínima	25.000 m2.	50.000 m2.
Ocupación o	2% - 1000 m2	884.15 m2	
Profundidad edificable			
Volumen (m³/m²)	1500,00 m3	1463,00 m3 + 304,70 m3	
Edificabilidad (m²/m²)	0.012x50.000 = 600 m2.	586,83 m2	
Uso	VIV UNIF AISLADA	VIV UNIF AISLADA	
Situación edificio en parcela/ Tipología	AISLADO	AISLADO	
Separación linderos	Entre edificios		
	Fachada	10 m	19,84 m
	Fondo	10 m	155,00 m
	Derecha	10 m	117,00 m
	Izquierda	10 m	89,90 m
Altura	Metros	Reguladora	
		Total	4 m
	Núm. de plantas	P.Baja	P. Baja
Índice de intensidad de uso	1	1	

Observaciones:

Los parámetros urbanísticos se han realizado teniendo en consideración el proyecto original

A1 Visado COAIB 13/01592/25

ANEXO A LA MEMORIA URBANÍSTICA

Art. 152.2 de la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Illes Balears (BOIB núm. 160 de 29/12/2017)

Planeamiento vigente: Municipal P.G.O.U. / P.T.I.

Sobre parcela

Reúne las condiciones de solar según el Art. 25 de la LUIB		Si	No X
CONCEPTO	PLANEAMIENTO	PROYECTO	
Clasificación del suelo	NO URBANIZABLE	-	
Calificación	FORESTAL - AGRICOLA	-	
Parcela	Fachada mínima		
	Parcela mínima	25.000 m2.	50.000 m2.
Ocupación o	2% - 1000 m2	861.10 m2	
Profundidad edificable			
Volumen (m³/m²)	1500,00 m3	1498,00 m3 + 304,70 m3	
Edificabilidad (m²/m²)	0.012x50.000 = 600 m2.	598,70 m2	
Uso	VIV UNIF AISLADA	VIV UNIF AISLADA	
Situación edificio en parcela/ Tipología	AISLADO	AISLADO	
Separación linderos	Entre edificios		
	Fachada	10 m	19,84 m
	Fondo	10 m	155,00 m
	Derecha	10 m	117,00 m
	Izquierda	10 m	89,90 m
Altura	Metros	Reguladora	
		Total	4 m
	Núm. de plantas	P.Baja	P. Baja
Índice de intensidad de uso	1	1	

Observaciones:

Los parámetros urbanísticos se han realizado teniendo en consideración el proyecto original

A2 visado COAIB 13/01462/22



Departamento de urbanismo y actividades

Expediente: 9582/2024

Procedimiento: Protección de la Legalidad Urbanística

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

En relación al expediente 9582/2024 de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas, el funcionario de los servicios técnicos del ayuntamiento, suscribe el siguiente informe.

INFORME

PROMOTOR: HERENCIA YACENTE HIJOS JOSE REY PAREDES (CIF:E57932865)

EMPLAZAMIENTO: CL PICASSO 2 Polígono 8 Parcela 305
SANT ANTONI DE PORTMANY (ILLES BALEARS)

PRIMERO.- Objeto:

Con motivo del procedimiento de Procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas 9582/2024 y visto el plano e informe suscrito por el técnico Pep Torres Torres con n.º colegiado: 12707/8 aportado por la Sra. Àngels Planells Torres con DNI: **9504***, se emite el siguiente informe técnico.

SEGUNDO.- Valoración de las obras:

En referencia a las alegaciones, se entiende que la configuración del volumen anexo se divide en dos zonas, un volumen cerrado de 25,5m² y un porche anexo de 34,8m². Ambas para uso almacén.

También se obtiene que la zona pavimentada según plano ocupa una superficie de 233,53m².

Aplicando todos estos parámetros según Método simplificado del cálculo del presupuesto de referencia del COAIB en base a los costes de la construcción tipo en las Illes Balears.

PEM = S x Q x M x C x Módulo del mes

S = superficie construida

M = Coeficiente Moderador

Q = Coeficiente de calidad

C = Coeficiente según tipo de obra

%= porcentaje de la obra (0,7 para reforma; 1 para obra nueva)

Valoración según el método simplificado del COAIB								
Elemento	Cantidades	Uds	Q	M	C	%	MM	PEM
Almacén cubierto	25,5	m ²	1	1	1.15 ⁽¹⁾	1	648,68	19.022,54€
porche	34,8 / 2 ⁽²⁾	m ²	1	1	1,15 ⁽¹⁾	1	648,68	12.940,06€

¹ Almacenes y garajes en superficie

² Los porches y terrazas cubiertas se contabilizarán el 50% como superficie construida a todos los efectos.

Para la valoración económica de la solera de hormigón no es posible usar la valoración según el método simplificado del COAIB, por lo que se ha utilizado el Generador de Precios de CYPE INGENIEROS y partidas de elementos prefabricados de otros fabricantes.

- Pavimentación de parte del perímetro de la vivienda principal (2) 280m²

Referencia	Descripción	Uds	Cantidades	€ / Ud	Importe
ANS010	Solera de hormigón	m ²	233,53	25,15€	5.873,28€

VALORACIÓN TOTAL:

1. Almacén cubierto	19.022,54€
2. Porche	12.940,06€
3. Solera de hormigón	5.873,28€

TOTAL VALORACIÓN 37.835,88€

CONCLUSIONES:

Por todo lo anterior, se considera:

- La valoración de la solera de hormigón y de la edificación anexa consistente en almacén cubierto y porches de **37.835,88€**

El presente informe se redacta según mi leal saber y entender y sin perjuicio de mejor criterio al que me someto.

Sant Antoni de Portmany,
Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears

Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente nº 15301/2025

Trámite: INFORME

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

ANTECEDENTES

1. Con Registro de entrada electrónico número 2025-E-RE-20648 de fecha 05/11/25, D. JUAN FRANCISCO SALA TORRES con DNI xxx4253xx; representando a KANSALA IBIZA SL, con CIF xxx5699xx, solicita Licencia Urbanística para *Demolición de construcción existente en Calle Soledad nº 4. SANT ANTONI DE PORTMANY.*

Se aporta junto con la solicitud:

NOTA SIMPLE FINCA 2862 KANSALA IBIZA EXP. 179 - T31TT37H

COAIB_13-02195-25_04_Memoria_descriptiva_Firmado

COAIB_13-02195-25_05_Exigencias_t+@cnicas_Firmado

COAIB_13-02195-25_06_Plan_desamiantado_Firmado

COAIB_13-02195-25_07_Situaci+In-emplazamiento_Firmado

COAIB_13-02195-25_08 Plantas Firmado

COAIB_13-02195-25_09_Alzados-secci+In_Firmado

COAIB_13-02195-25_10_Esquema_cimentaci+In-estructura_Firmado

COAIB_13-02195-25_11_Anexo_especifico_demolici+In_Firmado

COAIB_13-02195-25_12_Pliego_de_condiciones_Firmado

COAIB_13-02195-25_13_Mediciones_y_presupuesto_Firmado

COAIB_13-02195-25_14_Estudio_b+Isico_seguridad_Firmado

COAIB_13-02195-25_15_Gestion_residuos_Firmado

COAIB_13-02195-25_03_01_ASUME_DIRECCION_DE_OBRA_Impresion

Nombramiento Constructor firmado

Ficha estadística edificación-firm

Justificante pago Tasa 162,34€

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2025-0056 Fecha: 13/01/2026

Cód. Validación:
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 122 de 142



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears

Instancia firmada-2025-E-RE-20648

Recibo-2025-E-RE-20648

liquidación tasa demolición

NORMATIVA BÁSICA APLICABLE:

- Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Sant Antoni de Portmany (y sus modificaciones).
- Ordenanzas Municipales Específicas.
- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB).
- Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común.
- Real Decreto 105/2008, de Gestión de Residuos.
- Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación (LOE).
- Normativa de Seguridad y Salud en el Trabajo (Ley 31/1995 y RD 1627/1997).
- Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (Decreto 17/06/1955)..

INFORME

PRIMERO. Es objeto del presente informe el “Proyecto de derribo de Demolición de construcción existente en Calle Soledad nº 4. SANT ANTONI DE PORTMANY.”, redactado por MARÍA DEL MAR PRATS TORRES, ARQUITECTA.

Exp COAIB: 13/02195/25

Las superficies declaradas en el proyecto son:

- **Superficies construcción a demoler**
- - Superficie útil a demoler: 69,36 m².
- - Superficie construida a cerrada: 84,69 m².
- **Volumen construcción a demoler**
- Volumen a demoler: 285,33 m³.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2025-0056 Fecha: 13/01/2026

Cód. Validación:
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 123 de 142

La consulta descriptiva y gráfica de catastro es la siguiente:



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: XXXXXXXXXX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

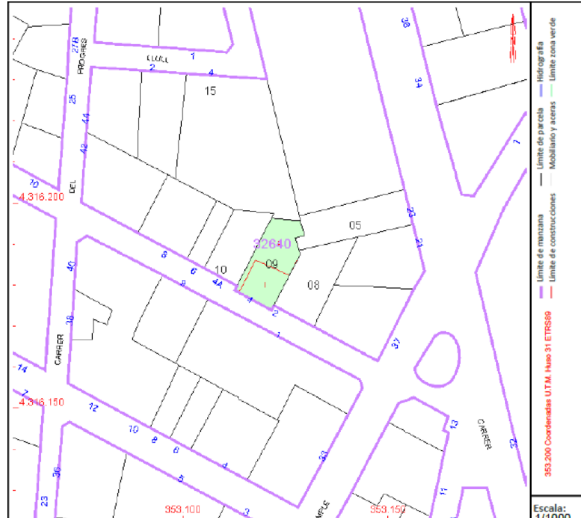
Localización:
CL SOLEDAT 4
07820 SANT ANTONI DE PORTMANY (ILLES BALEARS)

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 83 m2
Año construcción: 1900

CONSTRUCCIÓN		
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	1/00/01	83

PARCELA

Superficie gráfica: 208 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes, 9 de Diciembre de 2025

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2025-0056 Fecha: 13/01/2026

SEGUNDO. El planeamiento urbanístico de aplicación es el Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, aprobado definitivamente en fecha 2 de junio de 1987, texto refundido publicado en BOIB nº 117 de 29-09-2001 (en adelante PGOU) y sus sucesivas modificaciones.

TERCERO. Según el PGOU la parcela está clasificada como SUELO URBANO con la calificación de ZONA **INTENSIVA A**.

CUARTO. Un proyecto de demolición debe aportar la documentación técnica consistente en la definición literal y gráfica de los trabajos a realizar para la demolición total o parcial de edificaciones, describiendo las características del edificio y/o los elementos a derribar y el procedimiento a seguir.

La presentación del proyecto de derribo es requisito indispensable para la tramitación de la autorización administrativa por parte del organismo oficial correspondiente, en nuestro caso municipal, todo ello previamente al inicio de los trabajos.

El presupuesto de demolición que consta en proyecto es de 36.076,00 EUROS.(Noviembre de 2.025).



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears

Presupuesto de ejecución material

1 ACTUACIONES PREVIAS	791,16
2 DEMOLICIONES	33.318,38
3 SEGURIDAD Y SALUD	1.966,46
Total	36.076,00

Asciende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de **TREINTA Y SEIS MIL SETENTA Y SEIS EUROS.**

Sant Antoni de Portmany, octubre de 2025
Arquitecta

El Promotor
Aceptado y conforme

María del Mar Prats Torres

Resumen del presupuesto

QUINTO. En el EGR se informa de la presencia de amianto:

- 2.6 M² **DESMONTAJE DE COBERTURA DE PLACAS DE FIBROCEMENTO.**
Desmontaje de cobertura de placas de fibrocemento con amianto, sujeta mecánicamente sobre correa estructural a menos de 20 m de altura, por empresa cualificada e inscrita en el Registro de Empresas con Riesgo al Amianto, en cubierta inclinada a un agua con una pendiente media del 30%, para una superficie media a desmontar de entre 51 y 100 m²; con medios y equipos adecuados, y carga mecánica sobre camión.

Incluye: Humectación de las placas con una solución acuosa. Desmontaje del elemento. Plastificado, etiquetado y paletizado de las placas en zona delimitada y protegida. Carga del material desmontado y restos de obra sobre camión. Transporte a vertedero y canón de vertido. Todo ello realizado por empresa autorizada.

Criterio de medición de proyecto: Superficie medida según documentación gráfica de proyecto.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
	1	9,000	9,500		85,500	
					85,500	85,500
Total m²				85,500	99,38	8.496,99
Total presupuesto parcial nº 2 DEMOLICIONES :						33.318,38

Demolición construcción existente

Página 3

La empresa gestora deberá estar inscrita en el R.E.R.A. como gestor autorizado de residuos. Al finalizar la gestión se entregará así mismo en el Ayuntamiento, el certificado del manejo de los residuos.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2025-0056 Fecha: 13/01/2026

Cód. Validación:
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 125 de 142



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears

SEXTO. Cumplimiento de normativa urbanística. Según proyecto:

ANEXO A LA MEMORIA URBANÍSTICA

Art. 152.2 de la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Illes Balears (BOIB núm. 160 de 29/12/2017)

Planeamiento vigente: Municipal Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany
Sobre parcela

Reúne las condiciones de solar según el Art. 25 de la LUIB

Si ☒ No ☐

CONCEPTO		PLANEAMIENTO	PROYECTO
Clasificación del suelo		Suelo urbano	
Calificación		INTENSIVA A	
Parcela	Fachada mínima	10,00 metros	-----
	Parcela mínima	200,00 m²	-----
Ocupación o		60% o profundidad hasta 12m.	-----
Profundidad edificable		-----	-----
Volumen (m³/m²)		-----	-----
Edificabilidad (m²/m²)		-----	-----
Uso		Vivienda, comercial	-----
Situación edificio en parcela/ Tipología		Entre medianeras	-----
Separación linderos	Entre edificios	-----	-----
	Fachada	-----	-----
	Fondo	5m. o profundidad hasta 12m.	-----
	Derecha	-----	-----
	Izquierda	-----	-----
Altura	Metros	Reguladora	13,30 metros
		Total	14,80 metros
	Núm. de plantas		4 plantas
Índice de intensidad de uso		-----	-----
Observaciones:			

Sant Antoni de Portmany, octubre de 2025



SÉPTIMO. Cumplimiento regulación general y específica del PGOU.

El derribo es un acto sometido a Licencia Municipal según Art. 170 “7. Derribos y demoliciones, totales o parciales.”

Respecto al Art. 186 PGOU: “c) Si las obras para las cuales se solicita licencia comportan la ejecución de derribos, excavaciones, terraplenes, desmonte o rebaje de tierras, documento acreditativo de que el petitionerario se compromete a no iniciar las obras sin que sean presentados los documentos complementarios que se relacionan en los epígrafes a), b), c) y d) del párrafo 1 del artículo anterior y



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa - Illes Balears

el acreditativo del cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo 3 del propio artículo.”

El contenido del proyecto de demolición CUMPLE con los mínimos documentales técnicos exigibles según Art. 189 PGOU 1987:

“Art. 189. DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE DERRIBO

1. Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribos de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente y por el facultativo designado para dirigirlos.

2. Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1:500.

b) Croquis de plantas, alzados y secciones, que permitan apreciar la índole del derribo o demolición a efectuar.

c) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como de las preocupaciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.

d) Fotografías en las que se pueda apreciar si en la obra a derribar o demoler existe algún elemento de interés especial para el Ayuntamiento, desde el punto de vista histórico, artístico o tradicional. Dichas fotografías deberán ir suscritas en su dorso por el propietario y facultativo designado para dirigir las obras.

e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visada por el correspondiente Colegio Oficial.

f) Designación del maestro de obras encargado de ejecutar el derribo. ¹

3. Cuando se trate de demoliciones de edificios incluidos en el Catálogo o en el Casco Antiguo se cumplirán, además de las prescripciones señaladas en este artículo sobre protección del Patrimonio arquitectónico contenidas en las presentes Normas.”

La documentación aportada en las sucesivas entregas CUMPLE con los requisitos documentales del PGOU.

1. Previamente a la obtención de la placa con la autorización: La referencia a la "Designación del maestro de obras encargado de ejecutar el derribo" (apartado f) debe entenderse, a día de hoy y de acuerdo con la normativa técnica vigente, como la necesidad de designar el técnico cualificado que asuma la ejecución material o la dirección de ejecución material del derribo, según corresponda a la complejidad y alcance de la obra.



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa - Illes Balears

CONCLUSIONES

Se informa **favorablemente** sobre el “Proyecto de Demolición de “Construcción existente en Calle Soledad nº 4. SANT ANTONI DE PORTMANY, redactado por MARÍA DEL MAR PRATS TORRES, colegiada nº 79755.3 del Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares, con despacho profesional en la calle Madrid nº 12. Local 3. Sant Antoni de Portmany. DNI nº [REDACTED] 5869 [REDACTED] Exp COAIB: 13/02135/25

OBSERVACIONES:

- Se ha de cumplir estrictamente la «ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL RUIDO Y LAS VIBRACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE SAN ANTONIO DE PORTMANY:
- Previamente al inicio de las obras, aportar certificado RERA de la empresa que gestionará los residuos peligrosos.
- Se tendrán en cuenta las instrucciones de las compañías suministradoras de agua potable, saneamiento, electricidad y alumbrado y telecomunicaciones, referentes a las instalaciones que estén ancladas a fachada o que puedan verse afectadas por las obras de demolición.
- El EGR deberá estar firmado por el productor de residuos.

A la finalización del derribo se aportará informe del estado en que quedan los vallados medianeros y fachadas a vías públicas así como las instalaciones de suministros afectadas, asegurando que quedan en servicio y sin afección a otros usuarios, incluyendo fotografías descriptivas del estado final tras los trabajos. El informe técnico irá firmado por el director de las obras. De igual modo se aportarán los certificados de la gestión de residuos de la demolición (no peligrosos y peligrosos).

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

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2025-0056 Fecha: 13/01/2026



AJUNTAMENT DE
SANT ANTONI DE PORTMANY
Illes Balears

NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN
CARTA DE PAGO

Nº Liquidación	202510889 / 0	Expediente	15301/2025
Referencia	15301/2025	IMPORTE TOTAL	1.443,04 €

DNI / NIF: B57569923

Fecha expedición: 18/12/2025

Este documento no será valido si no va con autenticación mecánica y/o cumplimentado con fecha y sello de la Oficina Recaudadora

KANSALA IBIZA S.L.

C/ SANT ANTONI, DE, 11 P01

SANT ANTONI DE PORTMANY

07820 - ILLES BALEARS

NL202510889

Impuesto Construcciones, Instalaciones y Obras 2025

IMPUESTO CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS 0

SITUACION : C/ SOLEDAT, DE LA, 4

Demolición de edificacion existente en calle Soledad nº 4

PRESUPUESTO INICIAL : 36076,00 TIPO GRAVAMEN : 4

0,00

0,00 COEFICIENTE ACTUALIZACION : 0,0000

PRESUPUESTO ACTUALIZADO : 0,00

PRORROGA : 0 %

LE NOTIFICAMOS EL ACUERDO TOMADO Y LA LIQUIDACION PRACTICADA.

PLAZOS PARA EFECTUAR EL INGRESO:

- a) Recibida la notificación entre los días 1 y 15 de cada mes: desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 20 del mes posterior o, si este no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.
- b) Recibida la notificación entre los días 16 y último de cada mes: desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 5 del segundo mes posterior o, si este no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.
- (art. 62 Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria).
- Transcurridos los plazos citados sin haberse verificado el ingreso, se iniciará el procedimiento de apremio con los correspondiente recargo, así como intereses de demora y costas a los que hubiere lugar. (art. 26, 27 y 28 Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria)

FORMAS DE EFECTUAR EL INGRESO: El ingreso se podrá efectuar en la oficina de Atención al Ciudadano ubicada en el Ayuntamiento o en las oficinas de la Banca March, Bankia, BBVA, BSCH y La Caixa de Sant Antoni de Portmany y en sus respectivos horarios de caja.

RECURSOS: Contra la presente liquidación podrá formularse recurso de reposición ante el órgano gestor (Ayuntamiento) en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la notificación. Transcurrido un mes desde la interposición del recurso sin que se notifique su resolución, podrá entenderse desestimado e interponer recurso contencioso administrativo ante el tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares en el plazo de un año contado desde la fecha de interposición del recurso de reposición. En todo caso puede presentarse cualquier recurso que el interesado estime conveniente. La interposición de recurso no suspende la obligación de efectuar el ingreso del total importe de esta liquidación.

La Tesorera

Esta liquidación no será valida si no tiene autenticación mecánica de la entidad bancaria y/o sello de la Oficina de Atención al Ciudadano.

EN CASO DE PAGAR POR ENTIDAD BANCARIA: INDICAR EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN

PRÁCTICA DE LA NOTIFICACIÓN

Primer intento: ☐ Ausente ☐ Desconocido ☐ Otro: A las horas del de de El Agente Notificador,	Segundo intento: ☐ Ausente ☐ Desconocido ☐ Otro: A las horas del de de El Agente Notificador,	En el día de la fecha, se hace entrega del original a que pertenece e copia a D./Dña. DNI/NIE/Pasaporte que resulta ser: ☐ Interesado ☐ Empleado ☐ Familiar ☐ Otro: A quien se le expresa la obligación de hacer llegar al interesado/a el mencionado original, en el caso de no ser receptor. A las del de de Recibido, El notificador,
---	--	---

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2025-0056 Fecha: 13/01/2026

Cód. Validación:
Verificación: https://santantoni.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 129 de 142



Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente nº: 16528/2025

Procedimiento: Licencia urbanística de legalización

Asunto: Informe técnico Licencia urbanística de legalización

Escrito con registros de entrada 2025-E-RE-22397 de fecha 28/11/2025, Ana Soledad Navarro Gea con D.N.I. ***3291** en representación de PICASSO SUNSET S.L con C.I.F. B16820300 solicitando licencia de legalización de casetón de cubierta y eliminación de conducto visto en fachada del edificio sito en C/ Miguel Ángel 7, T.M de Sant Antoni de Portmany.

Escrito con registros de entrada 2025-E-RE-22715 de fecha 03/12/2025, Ana Soledad Navarro Gea con D.N.I. ***3291** en representación de PICASSO SUNSET S.L con C.I.F. B16820300 aporta justificante de pago de tasas.

1.ANTECEDENTES

1.1 Según datos de la sede virtual del catastro, al edificio objeto de estudio del presente informe le corresponde la referencia catastral [REDACTED] consta una superficie grafica de parcela de 574 m2, superficie construida 875 m2, uso principal residencial.

1.2 Constan en archivo municipal los siguientes expedientes relacionados:

1883/2020_licencia urbanística construcción de edificio plurifamiliar de ocho viviendas con trasteros y aparcamientos en C/ Miguel Ángel 7, T.M de Sant Antoni de Portmany, en el cual consta:

- En fecha 22 de marzo de 2023 la Junta de Gobierno Local acuerda otorgar a la mercantil LUROD BALEARES, S.L., con CIF núm. B16633398 licencia urbanística para la edificación con urbanización simultánea para la construcción "Edificio 8 viviendas con aparcamiento en superficie" en C/ Miguel Ángel 7 T.M. Sant Antoni de Portmany con cesión gratuita a favor de este Ayuntamiento de 17,85 m² según la siguiente documentación (i) PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR DE 8 VIVIENDAS CON APARCAMIENTO EN SUPERFICIE" redactado por la arquitecta Ana Navarro Gea, colegiada COAIB nº 702651. y visado exp COAIB 13/00396/22 de fecha 23/03/2022; (ii) "PROYECTO DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS EN PARCELA UBICADA EN C/ MIGUEL ÁNGEL" redactado por Antonio Martínez Moreno, firmado 25/07/2022, ingeniero técnico industrial, colegiado COETIIB n.º 864.

- La Junta de Gobierno Local en sesión del día 08/05/2025 acordó AUTORIZAR las modificaciones en el transcurso de las obras según PROYECTO DE MODIFICACIONES DURANTE LA OBRA EN



EDIFICIO PLURIFAMILIAR DE 8 VIVIENDAS”, en Miguel Ángel nº 7, TM de Sant Antoni de Portmany, Ibiza, Illes Balears. Redactado por la arquitecta Ana Navarro Gea, visado 19/03/2025-13/00470/25. Sin modificación de presupuesto con variación de condiciones respecto a la Licencia Urbanística otorgada por la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de marzo de 2023 para la edificación con urbanización simultánea para la construcción “Edificio 8 viviendas con aparcamiento en superficie” en C/ Miguel Ángel 7 T.M. Sant Antoni de Portmany con cesión gratuita a favor de este Ayuntamiento de 17,85 m².

1325/2021 - Licencia de soterramiento de líneas aéreas RBT, licencia concedida por JGL en sesión del día 24/05/2023.

5705/2022-LPO/CFO demolición de almacén, expedido en fecha 04/01/2023.

2843/2023 - Cambio titularidad licencia urbanística, En fecha 15 de mayo de 2023 se dicta Decreto núm. 1481 por el que se toma conocimiento del cambio de titularidad de la licencia a favor de PICASSO SUNSET S.L. con CIF B16820300.

13325/2025 – La JGL en sesión del día 09/10/2025 resolvió aceptar la cesión gratuita en favor de este Ayuntamiento de una superficie de 17,85 m² de superficie para destinarlos a viales llevada a cabo por la entidad PICASSO SUNSET S.L.con CIF B16820300 según resulta de la escritura de segregación y cesión gratuita núm. 4446 de protocolo otorgada en fecha 25 de septiembre de 2025 ante Javier Cuevas Pereda.

- 8545/2025 _ Certificado municipal de final de obra del expediente 1883/2020.

- Se realiza visita de inspección por los servicios técnico municipales en fecha 17/10/2025 y se comprueba que además de las obras autorizadas, se han producido las siguientes modificaciones:

- El casetón de caja de escaleras de llegada a cubierta se ha ejecutado con una altura mayor a la autorizada, pasando de los 2,25 m entre cara superior de forjado de planta cubierta y cara inferior de forjado de techo de caja de escalera indicados en el proyecto autorizado, a 3,16 m, lo cual supone que así mismo se modifique la altura total autorizada.

- En la fachada oeste se ha ejecutado un cajeadado para ocultar ventilación que sube desde sótano hasta cubierta, dicho cajeadado sobresale de la línea de fachada, y el mismo no estaba contemplado en el proyecto autorizado.

- Mediante Decreto 2025-4545 de fecha 20/11/2025 se resuelve:

“Primero.-DENEGAR la entidad PICASSO SUNSET S.L con C.I.F. B16820300 certificado municipal de final de obra del expediente municipal 1883/2020 de licencia urbanística construcción de edificio plurifamiliar de ocho viviendas con trasteros y aparcamientos en C/ Miguel Ángel 7, T.M de Sant Antoni de Portmany, con motivo en motivo de haberse ejecutado obras que no se ajustan a las permitidas en la correspondiente Licencia de obras otorgada mediante Acuerdo de Junta de gobierno Local de 22 de marzo de 2023 con las modificaciones autorizadas en fecha 8 de mayo de 2025, según se indica en el informe técnico municipal adjunto y según motivación expuesta en el fundamento jurídico segundo del presente escrito.



Segundo.- INFORMAR al interesado que, en relación con las modificaciones ejecutadas no autorizadas en la licencia de obras e indicadas por los Servicios Técnicos en informe técnico aquí adjunto, se deberá proceder al restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alterada mediante solicitud de legalización de las actuaciones ejecutadas o reposición de la realidad física, INDICÁNDOLE al interesado el derecho que asiste a este Ayuntamiento de incoar, en su caso, procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida y reposición de la realidad física alterada así como sancionador por las actuaciones ejecutadas."

La solicitud de licencia de legalización de casetón de cubierta objeto del presente informe tiene por objeto la legalización de las obras ejecutadas durante el transcurso de las obras consistentes en ampliación de altura de casetón de cubierta, y eliminación de cajeado para instalaciones en fachada, las cuales no estaban autorizadas conforme a la licencia obrante en el expediente **1883/2020_licencia urbanística construcción de edificio plurifamiliar de ocho viviendas con trasteros y aparcamientos.**

INFORME

2.EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

2.1 Es objeto de estudio del presente informe el estudio de la documentación aportada con registros de entrada 2025-E-RE-22397 de fecha 28/11/2025, con la cual se aporta documentación solicitando licencia de legalización de casetón de cubierta y eliminación de conducto visto en fachada del edificio sito en C/ Miguel Ángel 7, T.M de Sant Antoni de Portmany.

La documentación aportada consiste en:

- Expediente de legalización de casetón de escalera y ascensor en Edificio plurifamiliar de 8 viviendas Calle Miguel Angel, 7, T.M. Sant Antoni de Portman, redactado por la arquitecta Ana Soledad Navarro, el cual se aporta con visado colegial del COAIB 13/02420/25 de fecha 28/11/2025, superficie a legalizar 8,14 m2, presupuesto de ejecución material 11.500 €.
- Planos de planta, alzado y secciones, los cuales se aportan con visado del COAIB 13/02420/25 de fecha 28/11/2025.
- Asume a efectos de legalización por parte de la arquitecta Ana Soledad Navarro, el cual se aporta con visado colegial del COAIB 13/02420/25 de fecha 28/11/2025.
- Planos técnicos de proyecto de instalación de ascensor.



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears

2.2 Normativa de aplicación:

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.
- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares. En adelante LUIB.
- Decreto 145/7, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición, higiene e instalaciones para el diseño y habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad.
- El Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Sant Antoni de Portmany, aprobado definitivamente en fecha de 2 de junio de 1987 y publicado en BOCAIB n.º 90 de fecha 21 de julio de 1987, texto refundido publicado en BOIB n.º 117 de 29-09-2001 (en adelante PGOU) y sus sucesivas modificaciones, en concreto para el expediente objeto del presente informe nos remitiremos a la Modificación puntual del PGOU relativa a los artículos 71, 75, 76, 78, 90, 95, 228, 229, 231, 262. Aprobación definitiva Pleno del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2024 Publicación en BOIB Núm. 134 de 12/10/2024.

Como se recoge en dicha modificación:

Artículo 78 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

(...)

d). La caja de escala de acceso a la azotea con una superficie construida máxima de quince metros cuadrados (15 m2).

(...)

También se permitirá que el ascensor llegue a la terraza de la cubierta siempre que ocupe el espacio mínimo necesario y el recinto que lo contiene no supere los 4,00 m de altura total, contados desde el nivel más bajo de la terraza.

(...)

- Ordenanza fiscal n.º 5 reguladora del impuesto por construcciones, instalaciones y obras.
- Ordenanza fiscal n.º 8 reguladora de la tasa por licencias urbanísticas.
- Ordenanza fiscal n.º 10 reguladora de la tasa por licencia de apertura de establecimientos.
- Planes directores sectoriales vigentes.

2.3 La calificación y clasificación de la parcela según el PGOU de Sant Antoni de



Portmany es la siguiente:

Suelo Urbano, Zona Extensiva B

2.4 Como se ha indicado en exposición de motivos del presente informe, la licencia de legalización objeto de estudio del presente informe surge a raíz de la tramitación de la solicitud de certificado municipal de final de obra del expediente **1883/2020_licencia urbanística construcción de edificio plurifamiliar de ocho viviendas con trasteros y aparcamientos**, el cual se tramita en expediente **8545/2025 _ Certificado municipal de final de obra del expediente 1883/2020**

El objeto del expediente objeto de estudio es la legalización de casetón de cubierta ya que el mismo se ejecutó con altura mayor a la autorizada, con el fin de permitir la llegada de ascensor a cubierta, ampliándose así miso la superficie.

2.5 Del estudio del expediente de legalización de casetón de escalera y ascensor en Edificio plurifamiliar de 8 viviendas Calle Miguel Angel, 7, T.M. Sant Antoni de Portman, redactado por la arquitecta Ana Soledad Navarro, el cual se aporta con visado colegial del COAIB 13/02420/25 de fecha 28/11/2025, superficie a legalizar 8,14 m2, presupuesto de ejecución material 11.500 €, se ha podido comprobar:

Se indican en la memoria del expediente de legalización aportado

"1.5. DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE Tal como se ha indicado anteriormente, mediante este expediente se pretende la Legalización del casetón de cubierta de un edificio plurifamiliar de 8 viviendas y planta sótano destinada a trasteros, al no ajustarse el mismo al Proyecto autorizado, en lo que se refiere a su altura en planta cubierta. También su superficie es ligeramente mayor a la incluida en Proyecto. Alberga la escalera, así como un ascensor para 6 personas, cuyas características se detallan en anexo adjunto.

Dicha legalización, se presenta en aplicación de la Modificación puntual del PGOU de 2024, en la que se establece que se permitirá que la caja de escala de acceso a la azotea tenga una superficie construida máxima de quince metros cuadrados, y que el ascensor llegue a la terraza de la cubierta siempre que ocupe el espacio mínimo necesario y el recinto que lo contiene no supere los 4,00 m de altura total, contados desde el nivel más bajo de la terraza."

Tal como se recoge en la memoria del expediente de legalización, el cuadro de superficie resultante tras la legalización del casetón de escalera resulta de la siguiente manera. Se adjunta captura de pantalla en pagina siguiente.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2025-0056 Fecha: 13/01/2026

Cód. Validación: [Redacted]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 134 de 142



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears

Las **superficies generales del edificio y ascensor** son las siguientes:

SUP CONSTRUIDA PLANTA SÓTANO

SUP CERRADA SÓTANO **263,87 m²**

SUP CONSTRUIDA PLANTA BAJA

SUP CERRADA VIVIENDAS 198,95 m²

100% ASCENSOR 3,48 m²

50% ESCALERAS+PASILLO 11,10 m²

TOTAL 213,53 m²

SUP CONSTRUIDA PLANTA PRIMERA

SUP CERRADA VIVIENDAS 198,95 m²

100% ASCENSOR 3,48 m²

50% ESCALERAS+PASILLO 11,10 m²

TOTAL 213,53 m²

SUP CONSTRUIDA PLANTA SEGUNDA

SUP CERRADA VIVIENDAS 138,39 m²

100% ASCENSOR 3,48 m²

50% ESCALERAS+PASILLO 10,18 m²

TOTAL 152,04 m²

SUP CONSTRUIDA PLANTA CUBIERTA

100% ASCENSOR 3,48 m²

50% ESCALERAS+PASILLO 4,66 m²

TOTAL 8,14 m²

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2025-0056 Fecha: 13/01/2026

Cód. Validación: [REDACTED]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 135 de 142



SUPERFICIES CONSTRUIDAS GENERALES	S. Construida	S. Computable
Planta sótano	263,87	0,00
Planta Baja	213,53	213,53
Planta Primera	213,53	213,53
Planta Segunda	152,04	152,04
Planta cubierta	12,80	8,14
Total Sup. Construida	855,77	587,24 m²

Superficie total computable casetón a legalizar: 8,14 m²

El cuadro de parámetros urbanísticos tras la ejecución del casetón de escalera queda como sigue:

PARÁMETRO	PGOU San Antonio	PROYECTO
Clasificación del suelo	Suelo urbano	Suelo urbano
Calificación PGOU	Extensiva B	Extensiva B
Parcela mínima	400 m²	606,78 m²* 588,93 m² tras cesiones
Fachada mínima	15 m	45,55 m
Ocupación	40% (235,57 m²) Sótano 80% (471,14 m²)	225,70 m² / CUMPLE Sótano 263,87 m²/ CUMPLE
Edificabilidad	1m²/m (588,93 m²)	587,24 m² CUMPLE
Volumen máximo	3m³/m² (1.766,79 m³)	1762,15 m³ CUMPLE
Retranqueo	6,00 entre edificios, 3,00 a linderos m	>3 m CUMPLE
Altura máxima	9,60	9,60 m incluyendo piscina de cubierta 12,24 incluyendo casetón/
Altura Total	11,10	CUMPLE
Número plantas	3	Sot +3 /CUMPLE



Como se indica en la memoria del expediente de legalización aportado, la presente legalización se presenta en aplicación de la Modificación puntual del PGOU de 2024, en la que se establece que se permitirá que la caja de escala de acceso a la azotea tenga una superficie construida máxima de quince metros cuadrados, y que el ascensor llegue a la terraza de la cubierta siempre que ocupe el espacio mínimo necesario y el recinto que lo contiene no supere los 4,00 m de altura total, contados desde el nivel más bajo de la terraza.

En el expediente de legalización aportado se ha justificado el cumplimiento de la normativa técnica de obligado cumplimiento.

Se aportan detalles técnicos de la instalación de ascensor, en los cuales se observa que la altura mínima necesaria del casetón de cubierta para llegada de ascensor a la misma es de 3,00 m de altura.

En referencia al cajeadado de instalaciones que sobresalía de la línea de fachada existente en el edificio Enel momento de la visita de CFO, se adjunta fotografía donde se puede comprobar que se ha eliminado dicho cajeadado.

2.6 El presupuesto de ejecución material de las obras de legalización según documentación aportada asciende a: **11.500 €**.

3.CONCLUSIONES.

Visto cuanto antecede, se considera lo siguiente:

Informar **FAVORBALEMEBTE** el Expediente de legalización de casetón de escalera y ascensor en Edificio plurifamiliar de 8 viviendas Calle Miguel Angel, 7, T.M. Sant Antoni de Portman, redactado por la arquitecta Ana Soledad Navarro, el cual se aporta con visado colegial del COAIB 13/02420/25 de fecha 28/11/2025, superficie a legalizar 8,14 m2, presupuesto de ejecución material 11.500 €.

El presente informe se redacta según mi leal saber y entender y sin perjuicio de mejor criterio al que me someto. Las referencias jurídicas y legales aquí indicadas lo son sin perjuicio de la posterior valoración y análisis que los servicios jurídicos municipales puedan realizar por los actos que aquí nos ocupan.



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears

En Sant Antoni de Portmany.

Por los Servicios Técnicos Municipales.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2025-0056 Fecha: 13/01/2026

Cód. Validación: [REDACTED]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 138 de 142



AJUNTAMENT DE
SANT ANTONI DE PORTMANY
Illes Balears

NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN
CARTA DE PAGO

Nº Liquidación	202510891 / 0	Expediente	16582/2025
Referencia	16582/2025	IMPORTE TOTAL	460,00 €

DNI / NIF: B16820300

Fecha expedición: 18/12/2025

Este documento no será valido si no va con autenticación mecánica y/o cumplimentado con fecha y sello de la Oficina Recaudadora

PICASSO SUNSET SL

C/ RIO ARNO, 27 POLIG CAN BUFI

SANTA EULALIA DEL RIO

07840 - ILLES BALEARS

NL202510891

Impuesto Construcciones, Instalaciones y Obras 2025

IMPUESTO CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS 0

SITUACION : C/ MIGUEL ANGEL, DE, 7

Legalización de casetón de cubierta y ascensor en edificio plurifamiliar en Cal

PRESUPUESTO INICIAL : 11500,00 TIPO GRAVAMEN : 4

0,00

0,00 COEFICIENTE ACTUALIZACION : 0,0000

PRESUPUESTO ACTUALIZADO : 0,00

PRORROGA : 0 %

LE NOTIFICAMOS EL ACUERDO TOMADO Y LA LIQUIDACION PRACTICADA.

PLAZOS PARA EFECTUAR EL INGRESO:

- a) Recibida la notificación entre los días 1 y 15 de cada mes: desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 20 del mes posterior o, si este no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.
- b) Recibida la notificación entre los días 16 y último de cada mes: desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 5 del segundo mes posterior o, si este no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.
- (art. 62 Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria).
- Transcurridos los plazos citados sin haberse verificado el ingreso, se iniciará el procedimiento de apremio con los correspondiente recargo, así como intereses de demora y costas a los que hubiere lugar. (art. 26, 27 y 28 Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria)

FORMAS DE EFECTUAR EL INGRESO: El ingreso se podrá efectuar en la oficina de Atención al Ciudadano ubicada en el Ayuntamiento o en las oficinas de la Banca March, Bankia, BBVA, BSCH y La Caixa de Sant Antoni de Portmany y en sus respectivos horarios de caja.

RECURSOS: Contra la presente liquidación podrá formularse recurso de reposición ante el órgano gestor (Ayuntamiento) en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la notificación. Transcurrido un mes desde la interposición del recurso sin que se notifique su resolución, podrá entenderse desestimado e interponer recurso contencioso administrativo ante el tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares en el plazo de un año contado desde la fecha de interposición del recurso de reposición. En todo caso puede presentarse cualquier recurso que el interesado estime conveniente. La interposición de recurso no suspende la obligación de efectuar el ingreso del total importe de esta liquidación.

La Tesorera

Esta liquidación no será valida si no tiene autenticación mecánica de la entidad bancaria y/o sello de la Oficina de Atención al Ciudadano.
EN CASO DE PAGAR POR ENTIDAD BANCARIA: INDICAR EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN

PRÁCTICA DE LA NOTIFICACIÓN		
Primer intento: ☐ Ausente ☐ Desconocido ☐ Otro: A las horas del de de El Agente Notificador,	Segundo intento: ☐ Ausente ☐ Desconocido ☐ Otro: A las horas del de de El Agente Notificador,	En el día de la fecha, se hace entrega del original a que pertenece e copia a D./Dña. DNI/NIE/Pasaporte que resulta ser: ☐ Interesado ☐ Empleado ☐ Familiar ☐ Otro: A quien se le expresa la obligación de hacer llegar al interesado/a el mencionado original, en el caso de no ser receptor. A las del de de Recibido, El notificador,

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2025-0056 Fecha: 13/01/2026

Cód. Validación:
Verificación: https://santantoni.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 139 de 142



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa - Illes Balears

Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente: 5538/2021

Procedimiento: Licencia urbanística

INFORME JURÍDICO

En relación con el expediente que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud formulada por el señor Antonio Moreno Martínez con el número de D.NI. Núm. [REDACTED] 80.14 [REDACTED] en representación de la entidad ILLOT DE S'HORT, S.L., con CIF núm. B57427288 de licencia urbanística para la construcción de nuevo centro de transformación para dotar de suministro a edificio de nueva construcción Gavina/ Canari 2 - 07820 de Sant Antoni de Portmany otorgada mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 2 de mayo de 2025, visto el recurso interpuesto por la interesada contra la liquidación tributaria núm. 202402004 en concepto de ICIO por las obras referidas y vista la motivación contenida en el recurso sobre la ausencia de condición de interesada/promotora de las obras licenciadas como fundamento para la impugnación tributaria referida, la Técnico de la Administración General del departamento de Urbanismo y Actividades emite el presente informe en base a los siguientes;

I- CONSIDERACIONES FÁCTICAS Y JURÍDICAS

Visto que en fecha 9 de noviembre de 2021 y registro de entrada núm. 2021-E-RE-6814 el señor Antonio Moreno Martínez con el número de D.NI. Núm. [REDACTED] 80.14 [REDACTED] en representación de la entidad ILLOT DE S'HORT, S.L., con CIF núm. B57427288 solicita licencia urbanística para la construcción de nuevo centro de transformación para dotar de suministro a edificio de nueva construcción Gavina/ Canari Calle Sa Gavina 2 - 07820 de Sant Antoni de Portmany mediante la presentación de - Proyecto de nuevas líneas subterránea de baja tensión desde nueva E.T. en edificio prefabricado tipo P.F.U. -4 para dotación de suministro a nuevo edificio de viviendas, redactado por el ingeniero técnico industrial Antonio Moreno Martínez con el número de colegiado 864 del Colegio oficial de ingenieros técnicos industriales de las Illes Balears, sin visar de fecha 11-08-2021, solicitud que se tramita en el presente expediente.

Visto que en fecha 30 de enero de 2023 se emite informe favorable por parte de los Servicios Técnicos Municipales del departamento de Infraestructuras. Mantenimiento y Obras Municipales.

Visto que en fecha 2 de mayo de 2024 la Junta de Gobierno Local adopta acuerdo por el que otorga a la entidad licencia urbanística para la construcción de nuevo centro de transformación para dotar de suministro a edificio de nueva construcción Gavina/ Canari 2 - 07820 de Sant Antoni de Portmany, según Proyecto de nuevas líneas subterránea de baja tensión desde nueva E.T. en edificio prefabricado tipo P.F.U. -4 para dotación de suministro a nuevo edificio de viviendas, redactado por el ingeniero técnico industrial Antonio Moreno Martínez con el número de colegiado 864 del Colegio oficial de ingenieros técnicos industriales de las Illes Balears, sin visar de fecha 11-08-2021.

Visto que en el referido Acuerdo de Junta de Gobierno se acuerda la aprobación de las correspondientes liquidaciones en concepto de tasa de red por licencias urbanísticas de dotación infraestructura núm. 202202295 por 70 euros, así como del impuesto de construcciones, instalaciones y obras 202402003/0 por importe de 447,40 euros y una fianza liquidación núm. 202402004/0, para reposición de bienes públicos que asciende a 2.796,26 euros que deberán ser satisfechas previo a la retirada de la licencia.

Visto que en el referido acuerdo se constata que sí existe una errata en cuanto a la identificación de la entidad promotora, se trata de una errata ya que la licencia se otorga al proyecto presentado el señor Antonio Moreno Martínez con el número de D.NI. Núm. [REDACTED] 80.14 [REDACTED] en representación de la entidad

VIRGINIA TRUJILLO ARTESERO (1 de 1)
Técnico de Administración General
Nº de Identificación: 117272004
HASH: [REDACTED]



ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO

Número: 2025-0056 Fecha: 13/01/2026

Cód. Validación: [REDACTED]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 146 de 142



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa - Illes Balears

ILLOT DE S'HORT, S.L., con CIF núm. B57427288 y es a esta mercantil a quien debe entenderse otorgada la referida licencia ya que es la mercantil solicitante.

Visto que esta resolución se notifica a la entidad ILLOT DE S'HORT, S.L., en fecha 14 de mayo de 2024 mediante notificación electrónica.

Visto que como consecuencia de tal otorgamiento obra en expediente que en fecha 9 de mayo de 2024 mediante registro de entrada núm. 2024-E-RE-6253 el señor Antonio Moreno Martínez con el número de D.N.I. Núm. █████80.14█████ en representación de la entidad ILLOT DE S'HORT, S.L., con CIF núm. B5742728 presenta instancia por la que aporta justificante de pago a la fianza para reposición de bienes públicos del expediente 5538/2021, también asume de dirección de obra y nombramiento constructor.

Visto que obra en el expediente que en fecha 16 de diciembre de 2025 mediante registro núm. 2025-E-RE-23582 el señor Pedro Ortega Cano en representación de la entidad ILLOT DE S'HORT, S.L., con CIF núm. B5742728 presenta escrito en el que invoca que la liquidación de ICIO núm. 202402003 no es titularidad de la mercantil ni es ésta el sujeto pasivo de la misma invocando haber cedido el suelo a otra mercantil aportando escritura pública al efecto y demás documentación adjunta.

Visto que de lo expuesto se desprende que la entidad la entidad ILLOT DE S'HORT, S.L sí es la mercantil promotora de la licencia que obra en el presente expediente otorgada mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 2 de mayo de 2024 y por ende es el sujeto pasivo de la liquidación núm. núm. 202402003 que fue aprobada en tal acuerdo de Junta en concepto de ICIO por las obras objeto de licencia.

Visto que la propia entidad ILLOT DE S'HORT, S.L aporta con posterioridad al otorgamiento de la referida licencia, los correspondientes asumes así como el pago de la fianza con liquidación núm. 202402004/0, para reposición de bienes públicos que asciende a 2.796,26 euros que también fue aprobada con el acuerdo de otorgamiento.

II- CONCLUSIÓN

A la vista del expediente y de las consideracioness fácticas y jurídicas aquí expuestas, se concluye:

- Que la entidad ILLOT DE S'HORT, S.L es la mercantil promotora/interesada quien solicita y a quien se otorga la licencia urbanística en fecha 2 de mayo de 2024 por la Junta de Gobierno Local para la construcción de nuevo centro de transformación para dotar de suministro a edificio de nueva construcción Gavina/ Canari 2 - 07820 de Sant Antoni de Portmany, según Proyecto de nuevas líneas subterránea de baja tensión desde nueva E.T. en edificio prefabricado tipo P.F.U. -4 para dotación de suministro a nuevo edificio de viviendas, redactado por el ingeniero técnico industrial Antonio Moreno Martínez con el número de colegiado 864 del Colegio oficial de ingenieros técnicos industriales de las Illes Balears, sin visar de fecha 11-08-2021
- Que en el referido Acuerdo de Junta de Gobierno de otorgamiento de licencia urbanística se acuerda la aprobación de las correspondientes liquidaciones en concepto de tasa de red por licencias urbanísticas de dotación infraestructura núm. 202202295 por 70 euros, así como del impuesto de construcciones, instalaciones y obras 202402003/0 por importe de 447,40 euros y una fianza liquidación núm. 202402004/0, para reposición de bienes públicos que asciende a 2.796,26 euros que deberán ser satisfechas previo a la retirada de la licencia.
- Que en el expediente constan actos tales como aportación de los asumes y nombramientos así como justificantes de pago de la fianza antes indicada, realizados por la mercantil ILLOT DE S'HORT, S.L en su condición de entidad promotora de la licencia referida.
- Que la liquidación 202402003/0 por importe de 447,40 euros aprobada mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 2 de mayo de 2024 relativo al impuesto de construcciones, instalaciones y obras se corresponde en importe, objeto y sujeto pasivo con la licencia otorgada a la mercantil referida.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO

Número: 2025-0056 Fecha: 13/01/2026

Cód. Validación: ██████████
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 142



- Que se dé traslado del presente informe a Servicios Económicos a los efectos oportunos.

Es todo lo que esta funcionaria tiene que informar sin perjuicio de mejor criterio fundamentado en Derecho.

La Técnico de la Administración General

En Sant Antoni de Portmany

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2025-0056 Fecha: 13/01/2026

Cód. Validación: [REDACTED]
Verificación: <https://santantoni.santibonica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 142