

**AJUNTAMENT DE MAÓ/MAHÓN**

=====

**ACTA REUNIÓ JUNTA DE GOVERN LOCAL DE L'AJUNTAMENT**

=====

**SESSIÓ ORDINÀRIA REALITZADA EL 25 - 09 - 2017**

=====

**Assistents**

Sr. Héctor Pons Riudavets, tinent d'Alcaldia de Cultura, Festes i Port  
Sra. Laia Obrador Pons, tinenta d'Alcaldia de Serveis Socials i Àmbit Socioeducatiu  
Sra. María Dolores Antonio Florit, tinenta d'Alcaldia d'Urbanisme, Obra Pública i Mobilitat  
Sr. Jordi Tutzó Sans, tinent d'Alcaldia d'Hisenda, Noves Tecnologies i Transparència  
Sr. Carlos Montes Vivancos, tinent d'Alcaldia d'Esports, Joventut i Formació  
Sr. Rafael Muñoz Campos, tinent d'Alcaldia de Recursos i Sostenibilitat

Sra. Mónica Mercadal Pons, secretària

**Convidat**

Sr. Carlos Seguí Puntas, director de Serveis Juridicoadministratius

**Absents**

Sra. Conxa Juanola Pons, alcaldessa-presidenta  
Sra. Isabel López Manchón, regidora de Medi Ambient  
(Excusen la seva absència)

A la Casa Consistorial de l'Excm. Ajuntament de Maó, quan són les 13.00 hores del dia 25-09-2017, sota la Presidència del Sr.

Héctor Pons Riudavets

es van reunir els senyors i senyores membres de la Junta de Govern Local abans relacionats, assistits per la secretària de la corporació, que dóna fe de l'acte, amb l'objecte de realitzar en primera convocatòria la sessió ordinària abans indicada, sota el següent ordre del dia:

### 1. Acta anterior

S'inicia la sessió i la Presidència demana si cap membre de la Junta té observacions per fer a l'acta de la sessió anterior, realitzada el dia 18 de setembre de 2017.

No havent-hi cap rectificació, s'aprova l'acta anterior per unanimitat dels membres presents.

### 2. Reconeixement d'obligacions

La Junta de Govern Local acorda, per unanimitat dels membres presents, el reconeixement d'obligacions que a continuació es transcriu:

<b>IMPORT TOTAL</b>	<b>126.391,39</b>
<b>FRANCISCO PONS TRUYOL SL</b>	<b>17.540,97</b>
SUBSTITUCIÓ FINESTRES CASA CONSISTORIAL CM2 1711 6220111	
<b>SERVEIS SOCIALS DE BALEARS SL</b>	<b>17.707,64</b>
SAD JULIOL I AGOST SP1 2310 2279901	
<b>IRIS CONTROL SYSTEMS SL</b>	<b>42.106,40</b>
2N TRIMESTRE 2017 SG5 1300 2270601	
<b>M. POLO. SL</b>	<b>16.044,70</b>
NIVELACIÓ I PAVIMENTACIÓ DEL TERRENY A L'EDIFICI MUNICIPAL DE L'ESCORXADOR CM1 1711 6190211	
<b>MARSAVE MALLORCA SL</b>	<b>32.991,68</b>

SERVEI DE VIGILÀNCIA PLATGES SA MESQUIDA, ES  
GRAU, MES DE JULIOL  
CM1 1721 2279901

**3. Contracte de subministrament d'un vehicle nou, tipus turisme, per a la Policia Local de l'Ajuntament de Maó, mitjançant procediment obert. Adjudicació (Exp. E00372017000003)**

Vist l'expedient i els informes que hi figuren, s'acorda, per unanimitat dels membres presents:

Una vegada complimentat pel licitador, Multiauto Palma, SL, el requeriment efectuat per la Junta de Govern Local, en sessió de data 28/08/2017, ADJUDICAR la contractació del subministrament d'un vehicle nou, tipus turisme, per a la Policia Local de l'Ajuntament de Maó, a l'empresa MULTIAUTO PALMA, SL, conforme a l'oferta presentada, considerada l'econòmicament més avantatjosa per a l'Ajuntament, segons la classificació de proposicions aprovada per la Junta de Govern Local, en sessió de data 28/08/2017, que es detalla a continuació:

- Ø VEHICLE: TOYOTA Auris 140H Automàtic (e-CVT) 5 portes FEEL!, amb els subpaquets: assistència en aparcament davanter, assistència en aparcament posterior, *hybrid pack*, conforme a les característiques tècniques presentades per l'adjudicatari.
- Ø OFERTA ECONÒMICA: preu de contracte de 25.560,00 euros, que s'incrementarà amb l'IVA al tipus impositiu del 21% amb 5.367,60 euros, resultant un import total de contracte de TRENTA MIL NOU-CENTS VINT-I-SET EUROS AMB SEIXANTA EUROS (30.927,60 euros).
- Ø MILLORA DE LES CONDICIONS TÈCNIQUES:
  - Potència del motor: 136 cv
  - Sistema d'enllumenat per leds
  - Inclou farmaciola en el vehicle
  - Vehicle amb sensors d'estacionament
  - Revisió general anual del sistema híbrid, sense cap tipus de cost per a l'Ajuntament
  - Revisió general anual del sistema mecànic (motor d'explosió, llums, nivells, etc.), sense cap tipus de cost per a l'Ajuntament

El termini màxim de lliurament del vehicle serà de TRES MESOS, a comptar a partir de la data de la signatura del contracte, de conformitat amb l'establert a la clàusula 3a del plec de clàusules administratives particulars.

De conformitat amb el que estableixen l'article 156 del TRLCSP i la clàusula 22 del plec de clàusules administratives particulars, la formalització del contracte s'haurà d'efectuar no més tard dels 15 dies hàbils següents a aquell en què es rebi la notificació d'adjudicació, per a la qual cosa l'adjudicatari haurà de personar-se o posar-se en contacte amb la Unitat de Contractació.

Abans de la formalització del contracte, l'adjudicatari haurà d'aportar còpia de la pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil que correspongui, així com còpia del rebut de pagament de la seva prima, que n'acrediti la vigència.

De conformitat amb el que estableix la clàusula 9 del plec de clàusules administratives particulars, l'adjudicatari haurà de procedir al pagament dels anuncis de publicitat de licitació.

L'adjudicatari estarà obligat al compliment de totes i cada una de les prescripcions que es detallen en el plec de clàusules administratives particulars, en el de prescripcions tècniques i a l'establert en la seva oferta (en el que no s'oposin a l'establert en els plecs), una còpia de les quals s'adjuntarà al contracte com annex.

La responsable del contracte serà la Policia Local, a qui, conforme al que estableix l'art. 52 del TRLCSP, correspondrà supervisar l'execució del contracte i adoptar les decisions i dictar les instruccions necessàries amb la finalitat d'assegurar la correcta realització de la prestació pactada.

**4. Pròrroga del contracte d'arrendament de l'habitatge de propietat municipal situat al carrer Cós de Gràcia, núm. 250, de Maó, al Sr. (PARTICULAR) (Exp. E00862017000011)**

Vist l'expedient i els informes que hi figuren, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels membres presents, resta entemuda de l'escrit presentat pel SR. (PARTICULAR), amb NIF xxxxxxxxJ, en el qual sol·licita la pròrroga de l'arrendament de l'habitatge de propietat municipal situat al carrer Cós de Gràcia, 250, durant el termini d'UN ANY, i considerar prorrogat el contracte fins al dia 30 de setembre de 2018, de conformitat amb l'establert a la clàusula 3a del Plec de condicions, que indica que aquest contracte es pot prorrogar, a voluntat de l'arrendatari, en períodes d'un any, fins a la seva mort, amb les mateixes condicions que les establertes en el contracte inicial.

**5. Permís d'instal·lació i d'obres per a la reforma i canvi d'ús d'habitatge a local per a la venda al detall de peces de vestir, situat al carrer de ses Moreres, núm. 21, del terme municipal de Maó-Mahón. Peticionari: Ruben Solutions, SL. Ref. cadastral: 8062221FE0186S0001ID (Exp. SG8217IO0001)**

Vist l'expedient i els informes que hi figuren, emesos per l'enginyer tècnic municipal i l'advocada municipal, s'acorda, per unanimitat dels membres presents:

**PRIMER.** Concedir el permís d'instal·lació i d'obres sol·licitat, fent constar, als efectes previstos a l'article 43 de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears (en endavant, LRJIAEAIB), i a l'article 37 (contingut de les llicències) de les normes urbanístiques del Text Refós del PGOU de Maó de 2012 (aprovat pel Ple del Consell Insular de Menorca el 20 de juny de 2016, publicat en el BOIB núm. 157, de data 15-12-2016, la revisió del PGOU es va aprovar pel Ple del Consell Insular de Menorca el 30 de gener de 2012 i va entrar en vigor el 25 de febrer de 2012), els següents extrems i condicions urbanístiques i tècniques:

- a) Sòl urbà. Qualificació zona 2, Cases de Trast, articles 54 i 125 a 133 segons el vigent text refós del PGOU de Maó de 2012 (aprovat pel Ple del Consell Insular de Menorca el 20 de juny de 2016, publicat en el BOIB núm. 157, de data 15-12-2016).
- b) Projecte integrat d'instal·lació i obres de reforma interior i canvi d'ús d'habitatge a local per a la venda al detall de peces de vestir, visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears, COAIB, número 12/0036/17 i data 13.01.2017, redactat per l'arquitecte Miguel Andrés Jiménez Robertson, i la documentació tècnica complementària, visada al COAIB en data 28 d'abril de 2017, número 12/00463/17.
- c) Ús: comercial.
- d) Paràmetres urbanístiques de l'edifici. No es modifica l'ocupació, ni el volum, ni l'aprofitament de l'edifici.
- e) Pressupost total: 51.547'16 euros.
- f) Valoració gestió de residus: 106,07 euros.
- g) S'haurà de dipositar una fiança a l'Ajuntament en el moment d'obtenir la llicència municipal, l'import de la qual serà d'un 125 % (132,59 €) dels costos estimats corresponents a l'adequada gestió dels residus generats a l'obra, per mitjà del certificat de l'autor del projecte i/o valorització efectuada per l'Administració, en compliment de l'article 28 del Pla director sectorial per a la gestió de residus no perillosos de Menorca.  
La fiança es tornarà després de la concessió del final d'obra i d'haver justificat la gestió adequada dels residus generats presentant el rebut de lliurament dels residus a les plantes autoritzades.
- h) Condicions del permís d'inici d'instal·lació de l'activitat, resultants de l'informe de l'enginyer tècnic municipal de data 26 de juliol de 2017:

1. L'activitat a realitzar es classificarà, d'acord amb l'establert a la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, com ACTIVITAT PERMANENT INNÒCUA.

2. Compliment de la documentació tècnica redactada per l'arquitecte Miguel Jiménez Robertson, que es relaciona a continuació:

- “PROYECTO INTEGRADO DE INSTALACIÓN Y OBRAS PARA LOCAL COMERCIAL DE VENTA AL POR MENOR DE PRENDAS DE VESTIR, visat número 12/00036/17, en data 13.01.2017.
- ANEXO AL PROYECTO INTEGRADO DE INSTALACIÓN Y OBRAS PARA LOCAL COMERCIAL DE VENTA AL POR MENOR DE PRENDAS DE VESTIR, visat número 12/00463/17, de 28 d'abril de 2017.
- ANEXO AL PROYECTO INTEGRADO DE INSTALACIÓN Y OBRAS PARA LOCAL COMERCIAL DE VENTA AL POR MENOR DE PRENDAS DE VESTIR, visat número 12/000883/17, de data 25 de juliol de 2017.

3. Condicions tècniques

o D'acord amb l'establert al DB SI4, s'haurà de disposar, com a mínim, d'un extintor per planta; la distància màxima a recórrer fins a un extintor serà de 15 m.

4. En el moment de la comunicació d'inici i exercici de l'activitat, s'haurà de disposar de:

- Alta de l'IAE o declaració censal de l'activitat a nom del/de la titular o concessionari/ària de l'explotació.
- Pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil, amb el document que n'acrediti la vigència, amb un capital mínim de 150.000 € d'acord amb la disposició addicional tercera de la Llei 7/2013.
- Autorització de la Conselleria d'Indústria de les següents instal·lacions:
  - a) Autorització posada en servei d'instal·lacions de baixa tensió.
  - b) Autorització posada en servei d'instal·lacions tèrmiques en edificis RITE.
- a) Compliment de les condicions de l'informe favorable de l'arquitecte municipal de data 11 de maig de 2017:
  - Finalitzades les obres, es presentarà el certificat de final d'obra i sol·licitarà el de primera ocupació.
  - El rètol publicitari de l'activitat s'instal·larà d'acord amb les condicions establertes pel BOIB número 78, de 31 de maig de 2012, DT primera: “Anuncis, cartells, rètols i tendals d'establiments comercials”. Haurà de sol·licitar llicència d'instal·lació del rètol, d'acord amb l'article 45c de les NNUU del TR del PGOU de 2012.

- i) Les persones titulars de la llicència queden subjectes a les responsabilitats i obligacions establertes a l'article 39 de les normes urbanístiques del vigent PGOU de Maó de 2012.
- j) Haurà de comunicar l'inici de l'ocupació de la via pública.
- k) D'acord amb l'article 139.5 de l'LOUS, el començament de qualsevol obra o ús a l'empara d'aquesta llicència urbanística requerirà, en tot cas, comunicació al municipi amb almenys deu dies d'antelació.
- l) Haurà de complir allò que disposen l'Ordenança sobre la protecció de l'atmosfera contra la contaminació per renous i vibracions, i l'Ordenança municipal reguladora de l'activitat de la construcció durant la temporada estival.
- m) El termini màxim per a començar les obres serà de 6 mesos i el termini màxim per a acabar-les, de 24 mesos, segons disposa l'article 38.1 de les normes urbanístiques del PGOU de Maó, en relació amb l'article 142 de l'LOUS. La llicència urbanística caduca si, en acabar qualsevol dels dos terminis establerts o les pròrrogues corresponents, no s'han començat o acabat les obres.
- n) A més, d'acord amb l'article 144 (informació de les obres) de l'LOUS, és obligatòria l'exhibició en el lloc de l'obra d'un cartell informatiu del títol habilitant de l'actuació, la identificació de la persona promotora i qualsevol altra dada que es fixi de forma reglamentària o en el Pla general.

SEGON. Haurà de comunicar l'inici i exercici de l'activitat, abans de l'obertura, adjuntant els següents documents :

- Declaració responsable d'inici i exercici de l'activitat.
- Certificat del tècnic director o de la tècnica directora i visat pel col·legi corresponent, si escau, redactat d'acord amb els models oficials de la Llei 7/2013 (BOIB núm. 99, de 22 de juliol de 2014).

(En tot cas, si hi ha variacions entre el projecte presentat per al permís d'instal·lació i obres, i el realment executat, el tècnic/a director/a està obligat a informar que les variacions no impliquen un nou permís d'instal·lació i obres de l'activitat, i s'haurà de presentar una memòria i uns plànols d'allò realment executat.)”.

**6. Llicència urbanística per a la reforma i ampliació (remunta) d'habitatge unifamiliar entre mitgeres, al carrer Infanta, núm. 61, 1r, del terme municipal de Maó-Mahón. Promotor: (PARTICULAR). Ref. cadastral: 8361820FE0186S0002KF (Exp. CM2116LO0122)**

La Junta de Govern Local, per unanimitat dels membres presents, acorda deixar l'expedient damunt la taula.

**7. Demolició per obres executades sense llicència municipal, al carrer Bona Mirada, núm. 10, des Grau, del terme municipal de Maó-Mahón. Propietari-promotor: (PARTICULAR). Ref. cadastral: 8530408FE0283S0001TD (Exp. EO6712017000001)**

Vist l'expedient i els informes que hi figuren, s'acorda, per unanimitat dels membres presents:

**PRIMERO.** Desestimar les alegaciones formuladas por el Sr. Federico Borsatti, Y0552090N, en data 21.07.2017, re GE/011619/2017, sobre la base de las argumentaciones señaladas en el informe jurídico que se transcribe a continuación y que motivan la presente resolución.

**SEGUNDO.** Ordenar la demolición, a costa del promotor, de las obras consistentes en construcción de una pérgola en la cubierta del edificio, ampliación de la edificación en zona de retranqueo y realización de paso en pared medianera, sin la preceptiva licencia municipal, en el inmueble situado en la c/ Bona Mirada, núm. 10, de es Grau, del término municipal de Mahón (Exp. CM2116DU0018).

**TERCERO.** Prohibición expresa de realizar cualquier uso al que hubiera dado lugar.

**CUARTO.** Conceder al propietario un plazo de 1 mes para que proceda a la ejecución de la demolición de las obras señaladas, con la advertencia expresa de que, en caso de incumplimiento, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de la misma.

**QUINTO.** Comunicar a los interesados que, de conformidad con el artículo 152.2 de la LOUSIB, si las personas responsables de la alteración de la realidad la repusieran por sí mismas a su estado anterior en el plazo fijado en la resolución correspondiente, tendrán derecho a la reducción en un 80% de la multa que deba imponerse o que se haya impuesto en el procedimiento sancionador, o a la devolución del importe correspondiente del que ya hubieran satisfecho.

**SEXTO.** Inscribir en el Registro de la Propiedad los anteriores acuerdos, al amparo del artículo 1.5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística y artículo 65 del Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

**SÉPTIMO.** Como continuación del expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística instruido, deberá iniciarse contra la propiedad el expediente sancionador por la infracción urbanística cometida, a tenor del artículo 155 de la Ley 2/2014, de 25



de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo.

**OCTAVO.** Notificarlo a los interesados en el expediente, a la persona propietaria del inmueble y a la persona denunciante.

**NOVENO.** Solicitar, al amparo del artículo 1.5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad del anterior acuerdo de demolición, respecto de la finca registral nº 6133/2, tomo 2480, libro 867, folio 84.

A continuació es transcriu l'informe jurídic abans esmentat:

**“ASUNTO: EXPEDIENTE DE DEMOLICIÓN POR OBRAS EJECUTADAS SIN LICENCIA MUNICIPAL EN LA C/ BONA MIRADA, NÚM. 10, ES GRAU, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAHÓN.**

PROPIETARIO-PROMOTOR: (PARTICULAR)  
REF. CATASTRAL: 8530408FE0283S0001TD

#### ANTECEDENTES

1. En fecha 26.08.2016, el inspector municipal de obras informa que como consecuencia de la inspección realizada se ha puesto en evidencia que en el inmueble situado en la C/ Bona Mirada, núm. 10 de Es Grau, del término municipal de Mahón se han realizado obras consistentes en construcción de una pérgola en la cubierta del edificio, ampliación de la edificación en zona de retranqueo y realización de paso en pared medianera sin la preceptiva licencia municipal.

2. En fecha 30.08.2016, mediante decreto de alcaldía núm. 2016/1376, se instruye expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado contra el señor (PARTICULAR), YxxxxxxxN, en concepto de promotor-propietario del inmueble, requiriéndole para que en el plazo de 2 meses solicite la oportuna licencia municipal de las obras ejecutadas sin licencia (Exp. CM2116DU0018).

El decreto de alcaldía núm. 2016/1376, se notificó al propietario en fecha 22.09.2016, rs 8357.

3. En fecha 14.09.2016, re 12.942, el señor (PARTICULAR) solicita que las notificaciones se remitan al señor (PARTICULAR) como representante suyo.

4. En fecha 23 de septiembre de 2016, el señor (PARTICULAR), xxxxxxxxB, abogado, con domicilio de notificaciones en C/ Sant Joan, núm. 18 de Mahón (07702) como representante del señor (PARTICULAR) presenta solicitud de documentación del expediente CM2116DU0018.

Dicha documentación es recibida por el señor (PARTICULAR) en fecha 30.09.2016.

5. En fecha 30.06.2017, rs 6105 se notifica al promotor la propuesta de demolición de les obres ejecutadas sin licencia en el emplazamiento anteriormente señalado.

7. En fecha 21.07.2017, re GE/011619/2017, el representante del promotor formula alegaciones a la propuesta de demolición, dentro del plazo concedido.

## HECHOS PROBADOS

I. Las alegaciones presentadas por el interesado se pueden sintetizar en:

- La escasa entidad de las obras ejecutadas sin autorización administrativa.
- Falta de gravedad de las infracciones cometidas y aplicación del principio de proporcionalidad en la actuación administrativa .

II. Las alegaciones presentadas por el interesado durante la tramitación del expediente se estiman o rechazan por los siguientes motivos:

### Respecto a la escasa entidad de las obras ejecutadas sin autorización administrativa.

El interesado pretende que las actuaciones realizadas sin autorización administrativa previa, en base a la escasa entidad y repercusión urbanística, sean eximidas de aplicación de lo preceptuado en la vigente legislación urbanística, aduciendo que no revisten gravedad y que alguna no parte infringe la normativa urbanística municipal.

En primer lugar decir que el expediente iniciado por el Ayuntamiento lo es por ejecución de obras careciendo de licencia municipal, independientemente de su entidad. El artículo 134 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo de las Islas Baleares (LOUSIB) el que determina los actos que están sujetos a la obtención de la previa licencia urbanística, siempre y cuando no estén sujetos al régimen previsto en el artículo 136 de la misma Ley, referido éste a los supuestos sujetos al régimen de comunicación previa, para las obras de técnica sencilla y escasa entidad.

Es decir, la obligatoriedad de preceptiva autorización administrativa viene determinada por la LOUSIB, tanto para las obras mayores, mediante el acto administrativo de concesión de licencia, como para las de escasa entidad, mediante la presentación, por el interesado, del documento de comunicación previa, con el que pone en conocimiento del Ayuntamiento la actuación a realizar. No constando en el expediente ni solicitud de licencia, ni comunicación previa de obras.

En el presente supuesto, el artículo 134. d) de la LOUSIB determina la obligatoriedad de la licencia para cualquier intervención en los edificios existentes que precise proyecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de ordenación de la edificación. (...), estableciendo esta ley, en su artículo 2.b) que precisarán dicho proyecto técnico “todas las intervenciones sobre edificios existentes, siempre y cuando alteren

*su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición exterior, volumetría (...).”*

En el presente supuesto, tal como expuso el técnico de gestión, en su informe de fecha 28.08.2016, las obras supusieron un incremento de la superficie construida en la zona de retranqueo, además de la construcción de una pérgola en la cubierta del edificio, y la realización de paso en pared medianera sin la preceptiva licencia municipal.

El incumplimiento del promotor de la normativa urbanística en la ejecución de las actuaciones sin licencia genera el inicio la acción para exigir la restauración del orden jurídico perturbado.

Por lo que procede **desestimar** la presente alegación.

*Respecto a la falta de gravedad de las infracciones cometidas y la aplicación del principio de proporcionalidad en la actuación administrativa.*

El interesado pretende que en aplicación del principio de proporcionalidad, en el procedimiento de disciplina iniciado, no procede acordar la demolición, al pugnar con los principios de justicia material, ni se debe inscribir en el Registro de la Propiedad, por ser una potestad y no una obligación de la administración.

En primer lugar, ha de señalarse que las potestades administrativas de protección de la legalidad urbanística son además de preventivas del ilícito urbanístico, restauradoras de la legalidad infringida frente al ilícito ya consumado.

El artículo 4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de régimen jurídico del sector público, señala que las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias, deberán aplicar el principio de proporcionalidad y elegir la medida menos restrictiva, sin que en ningún supuesto se produzcan diferencias de trato discriminatorias. Es decir, tal como se puede deducir de este precepto, el principio proporcionalidad, requiere la concurrencia de, al menos, dos medidas de posible aplicación, a fin de optar por la menos restrictiva.

En lo que atañe dicho principio de proporcionalidad, el Ayuntamiento no puede omitir el ejercicio de las facultades que el ordenamiento le confiere y habrá de acordar, de modo insoslayable, la demolición si se dan los presupuestos legales establecidos para ello. Las competencias en materia urbanística que la LOUSIB confiere al Ayuntamiento, destinadas al restablecimiento de la legalidad urbanística, son regladas, sin que puedan obviarse en función de criterios discrecionales.

Así el artículo 151 de la Ley 2/2014 LOUSIB establece que el restablecimiento del orden jurídico perturbado por un acto o un uso sin la aprobación o la licencia urbanística preceptivas, transcurridos los plazos fijados sin que se haya instado la legalización o no se hubieran ajustado las obras a las condiciones señaladas en la misma, o cuando esta fuera denegada, el instructor o instructora formulará propuesta de reposición de la realidad física alterada a los efectos del restablecimiento del orden jurídico perturbado, dando un plazo para formular las alegaciones que se estimen pertinentes.

El artículo 152 del mismo cuerpo legal establece que procede adoptar la medida de reposición de la realidad física alterada cuando: c) no se haya instado la legalización en el plazo concedido al efecto, como en el presente caso.

Es decir, la propia LOUSIB, nos está marcando un único procedimiento a seguir, sin dar opción a otro procedimiento alternativo, cuya aplicación pudiera resultar proporcionalmente más o menos restrictiva.

Sin olvidar el contenido del artículo 52 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, que establece el Reglamento de disciplina urbanística: “En ningún caso podrá la administradion dejar de adoptar las medias tendentes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal”

En cuanto a la aplicación del principio de proporcionalidad, respecto a la inscripción en el Registro de la Propiedad del acuerdo de demolición, ha de considerarse que el carácter real atribuido a las medidas de protección de la legalidad urbanística, implica que las mismas pueden exigirse frente a cualquiera, quedando vinculada la finca al cumplimiento de los deberes urbanísticos. Este es el sentido del artículo 65 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana y el artículo 1.5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, relativos a la potestad administrativa de inscribir determinados actos de naturaleza urbanística en el Registro de la Propiedad, si bien no se establece la obligatoriedad, la administración puede ejercitar esta facultad, tal como también recoge el artículo 56 del referido Real Decreto, en cuanto anotación preventiva de incoación de expedientes de disciplina urbanística, con el fin de asegurar el resultado de los expedientes y la reposición de los bienes afectados al estado que tuviera con anterioridad a la infracción, sobre la finca en que se haya cometido la infracción o incumplido la obligación de que se trate.

Por lo que procede **desestimar** la presente alegación.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Primero.- El artículo 152 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo de las Islas Baleares (en adelante LOUSIB) establece que procede adoptar las medidas de reposición de realidad física alterada cuando:.....c) No se haya instado la legalización en el término concedido a este efecto (presente caso), o de las actuaciones de instrucción realizadas en el procedimiento resulte la improcedencia legal de esta por disconformidad de los actos con las determinaciones de la legislación y de la ordenación urbanística aplicables.

Segundo.- El incumplimiento de las órdenes de reposición 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% del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo, de 600 euros.

Tercero.- El artículo 152.2 de la LOUSIB establece que si las personas responsables de la alteración de la realidad la repusieran por si mismas a su estado anterior en el plazo fijado en la resolución correspondiente, tendrán derecho a la reducción en un 80% de la multa que deba imponerse o se haya impuesto en el procedimiento sancionador, o a la devolución del importe correspondiente del que ya hubieran satisfecho.

Cuarto.- De acuerdo con lo que dispone el artículo 1.5 del Real decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad, y artículo 65 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, los acuerdos que se adopten en relación al expediente e Disciplina Urbanística incoado sobre la finca en cuestión, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

Por todo ello, se formula la siguiente

## **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

PRIMER.- Desestimar les alegaciones formuladas por el Sr. (PARTICULAR), YxxxxxxxN, en data 21.07.2017, re GE/011619/2017, en base a les argumentaciones señaladas en el informe jurídico precedente y que motivan la presente resolución.

SEGUNDO.- Ordenar la demolición, a costa del promotor, de las obras consistentes en construcción de una pérgola en la cubierta del edificio, ampliación de la edificación en zona de retranqueo y realización de paso en pared medianera sin la preceptiva licencia municipal, en el inmueble situado en la C/ Bona Mirada, núm. 10 de Es Grau, del término municipal de Mahón (Exp. CM2116DU0018).

TERCERO.- Prohibición expresa de realizar cualquier uso al que hubiera dado lugar.

CUARTO.- Conceder al propietario un plazo de 1 mes para que procedan a la ejecución de la demolición de las obras señaladas, con la advertencia expresa de que, en caso de incumplimiento, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de la misma.

QUINTO.- Comunicar a los interesados que, de conformidad con el artículo 152.2 de la LOUSIB, si las personas responsables de la alteración de la realidad la repusieran por si mismas a su estado anterior en el plazo fijado en la resolución correspondiente, tendrán derecho a la reducción en un 80% de la multa que deba imponerse o se haya impuesto en el procedimiento sancionador, o a la devolución del importe correspondiente del que ya hubieran satisfecho.

SEXTO.- Inscribir en el Registro de la propiedad los anteriores acuerdos, al amparo del artículo 1.5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística y artículo 65 del texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

SÉPTIMO.- Como continuación del expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística instruido, se deberá de iniciar contra las propietarias, el expediente sancionador por la infracción urbanística cometida, a tenor del artículo 155 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

OCTAVO.- Notificarlo a los interesados en el expediente, al propietario del inmueble y a la persona denunciante.

NOVENO.- Solicitar al amparo del artículo 1.5 del Real decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad, de actos de naturaleza urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad del anterior acuerdo de demolición, respecto de la finca registral nº 6133/2, tomo 2480, libro 867, folio 84.

No obstante, será la Junta de Gobierno Local la que decidirá a la vista de los informes municipales y demás documentación que obra en los expedientes CM2116DN0010, CM2116DU0018 y EO6712017000001.

Este es mi criterio que someto a cualquier mejor fundamentado en derecho.

Mahón, 14 de septiembre de 2017

LA INSTRUCTORA

M. Emilia Sánchez Martín”

**8. Declaració d'interès general per a l'ampliació de l'activitat d'agroturisme de Cugó Gran, mitjançant la construcció d'un edifici de nova planta, destinat a serveis i habitatge del guarda; finca registral, núm. 3954/2, polígon 9, parcel·la 135, camí de sa Forana, s/n, del terme municipal de Maó-Mahón. Promotor: Timan Investments España, SL (Exp. E0488CM2117IG0002)**

Vist l'expedient i els informes emesos per l'arquitecte municipal i l'advocat d'Urbanisme, s'acorda, per unanimitat dels membres presents:

**Primer.** Informar favorablement la declaració d'interès general per a l'ampliació de l'activitat d'agroturisme, mitjançant la construcció d'un edifici de nova planta destinat a serveis i habitatge del guarda, a la finca Cugó Gran, camí de sa Forana, s/n, finca registral núm. 3.954/2, polígon 9, parcel·les 135, del terme municipal de Maó, segons el projecte bàsic, redactat per l'arquitecte Sr. Arnau Martí Lupresti, de data 20 de juliol de 2016, 14 de novembre de 2016 i 13 de gener de 2017, i el document ambiental redactat per l'enginyer agrònom Sr. Antonio Roca Martínez, de data 13 de desembre de 2016.

**Segon.** Remetre l'expedient al Consell Insular de Menorca, als efectes previstos a l'article 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, per a la resolució sobre la petició de declaració d'interès general, en el termini màxim de 3 mesos.

**Tercer.** Comunicar aquest acord a les persones interessades –promotor.

**9. Rectificació de l'acord adoptat per la Junta de Govern Local de data 07-08-17, en el seu punt 4, relatiu a la llicència d'obres per a la demolició de boínder i**

**consolidació de façana, a l'edifici situat al carrer Dret, núm. 6, del nucli residencial des Grau, del terme municipal de Maó-Mahón. Promotor: (PARTICULAR). Ref. cadastral: 8530404FE0283S0001GD (Exp. CM2117LO0047)**

Vist l'expedient i l'informe emès per l'advocada d'Urbanisme, s'acorda, per unanimitat dels membres presents:

Rectificar el punto del orden del día número 4, adoptado por la Junta de Gobierno Local en la sesión celebrada el 07.08.2017, expediente CM2117LO0047, en el sentido de que donde dice:

“4. Licencia de obras para la demolición de *boínder* y consolidación de fachada, en el edificio situado en c/ Dret, núm. 6, del núcleo residencial de es Grau, del término municipal de Mahón. Promotor: (PARTICULAR). Ref. catastral: 8530404FE0283S0001GD (Exp. CM2117LO0047)”

Debe decir:

“4. Licencia de obras para la rehabilitación de *boínder* y consolidación de fachada, en el edificio situado en c/ Dret, núm. 6, del núcleo residencial de es Grau, del término municipal de Mahón. Promotor: (PARTICULAR). Ref. catastral: 8530404FE0283S0001GD (Exp. CM2117LO0047)”

**10. Sol·licitud d'autorització de venda de la parcel·la 5 de la illeta 1 de POIMA IV Fase, finca registral núm. 21154, al tom 2231, foli 17, carrer Àustria, núm. 3, de Maó. Sol·licitant: Inversiones y Fabricaciones, SL (Exp. CM2117SM000003)**

Previa justificació de la urgència per part de la Sra. Antonio, tinenta d'Alcaldia d'Urbanisme, Obra Pública i Mobilitat, per tal d'incloure a l'ordre del dia l'assumpte:

*Sol·licitud d'autorització de venda de la parcel·la 5 de la illeta 1 de POIMA IV Fase, finca registral núm. 21154, al tom 2231, foli 17, carrer Àustria, núm. 3, de Maó. Sol·licitant: Inversiones y Fabricaciones, SL (Exp. CM2117SM000003)*

Consistent en:

**MOTIVO DE LA URGENCIA:** Reiteradas peticiones de las personas interesadas para poder firmar la escritura pública de compraventa dentro del mes de septiembre;

que va ser aprovada per unanimitat dels membres presents.

Vist l'expedient i l'informe emès per l'advocada d'Urbanisme, s'acorda, per unanimitat dels membres presents:

**PRIMERO.** Autorizar a INVERSIONES Y FABRICACIONES, SL a vender la parcela 5 de la manzana M1, de POIMA IV Fase, de Mahón, a la mercantil PAL BEACH GESTIÓ,SA, por el precio convenido de 590.680,46 €, con IVA no incluido.

**SEGUNDO.** Por incumplimiento del proyecto empresarial que sirvió de criterio determinante para la adjudicación de la parcela 5 de la M1 de POIMA IV Fase, el solicitante deberá abonar el importe fijado en concepto de penalización, de **16.744,14 €** cantidad resultante de aplicar la fórmula mencionada en el escritura ( $I = v \times i \times n$ ), con un coeficiente del 40%. Una vez que se aporte el justificante del pago, se expedirá el certificado solicitado correspondiente a la liberación de la vinculación de la parcela a la ejecución del referido proyecto empresarial.

No havent-hi més assumptes per tractar, s'aixeca la sessió, a les 13.30 hores del dia 25-09-2017, de la qual s'estén la present acta. De tot açò jo, la secretària interina, don fe.