



ACTA

Expediente nº	Órgano Colegiado
JGL/2023/34	La Junta de Gobierno Local

DATOS DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN

Tipo Convocatoria:

Ordinaria

Fecha:

7 de diciembre de 2023

Duración:

Desde las 12:05 hasta las 13:05

Lugar:

Dependencias municipales

Presidida por:

MARCOS SERRA COLOMAR

Secretario:

PEDRO BUENO FLORES

ASISTENCIA A LA SESIÓN

DNI	Nombre y Apellidos	Asiste
[REDACTED]	ANTONIO MARÍ MARÍ	SÍ
[REDACTED]	DAVID MÁRQUEZ BOZA	NO
[REDACTED]	EVA MARÍA PRATS COSTA	SÍ
[REDACTED]	JOSEFA TORRES COSTA	SÍ
[REDACTED]	MARCOS SERRA COLOMAR	SÍ
[REDACTED]	MARÍA RIBAS BONED	SÍ
[REDACTED]	MIGUEL TUR CONTRERAS	NO
[REDACTED]	NEUS MATEU ROSELLÓ	SÍ
[REDACTED]	PEDRO BUENO FLORES	SÍ

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





A) PARTE RESOLUTIVA

1. Aprobación del acta de la sesión de 13 de octubre de 2023.

El Sr. Secretario informa que el acta de la sesión correspondiente al día 13 de octubre de 2023 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 13 de octubre de 2023**, por unanimidad de los miembros presentes.

2. Aprobación del acta de la sesión de 19 de octubre de 2023.

El Sr. Secretario informa que el acta de la sesión correspondiente al día 19 de octubre de 2023 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 19 de octubre de 2023**, por unanimidad de los miembros presentes.

3. Aprobación del acta de la sesión de 02 de noviembre de 2023.

El Sr. Secretario informa que el acta de la sesión correspondiente al día 02 de noviembre de 2023 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 02 de noviembre de 2023**, por unanimidad de los miembros presentes.

4. Aprobación del acta de la sesión de 09 de noviembre de 2023.

El Sr. Secretario informa que el acta de la sesión correspondiente al día 09 de noviembre de 2023 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 09 de noviembre de 2023**, por unanimidad de los miembros presentes.

5. Aprobación del acta de la sesión de 16 de noviembre de 2023.

El Sr. Secretario informa que el acta de la sesión correspondiente al día 16 de noviembre de 2023 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 16 de noviembre de 2023**, por unanimidad de los miembros presentes.

6. Expediente 3447/2019. Otorgamiento de licencia de legalización y rehabilitación de edificación en suelo urbano.



En relación con el expediente de licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud formulada por el señor Buenaventura Serrano Martínez con DNI núm. 17849506B, en nombre y representación del señor Rafael Marí Prats con DNI núm. 41440130H solicitando Licencia Urbanística para (i) la rehabilitación y redistribución de plantas 1ª y 2ª de edificio entre medianeras para destinarlas a viviendas (cambio de uso turístico a residencial) y (ii) legalización de ampliación ejecutada todo ello en edificación existente sita en Calle Progres 5, en el T.M. de Sant Antoni de Portmany además de legalización en base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 14 de agosto de 2019 mediante registro núm. 2019-E-RE-3802 el señor [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED], en nombre y representación del señor [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] solicita Licencia Urbanística para la rehabilitación y redistribución de plantas 1ª y 2ª de edificio entre medianeras para destinarlas a viviendas, situado en Calle Progres 5, en el T.M. de Sant Antoni de Portmany mediante la presentación de - "Proyecto básico de rehabilitación y redistribución interior de plantas 1ª y 2ª de un edificio entre medianeras para destinarlas a viviendas", redactado por el arquitecto Buenaventura Serrano Martínez.

Segundo.- - En fecha de 8 de junio de 2023 mediante registro 2023-S-RE-4383, se remite requerimiento según informe técnico municipal de fecha 31 de mayo de 2023 para requerir a la parte interesada acreditar la legalidad del estado actual de la edificación o en su caso, presentar proyecto de legalización y completar Proyecto Básico objeto de la solicitud.

- En fecha 07 de agosto de 2023 mediante instancia con RGE 2023-E-RE-6305 el interesado presenta escrito en el que expone que se tiene constancia que existen los siguientes expedientes relacionados con el edificio objeto del expediente: nº: P5-57, P3-58 y P2-60.

Tercero.- En fecha de 23 de agosto de 2023 mediante registro 2023-S-R-7014, se remite requerimiento según informe técnico municipal de fecha 18 de agosto de 2023.

- En fecha 31 de octubre de 2023 mediante registro 2023-E-RE-8741 se aporta documentación consistente en Proyecto de Legalización visado núm. 13/01724/23 en fecha 31 de octubre de 2023 redactado por Maria del Mar Prats Torres, colegiado n.º 79755.3 COAIB. Se pretende la legalización de la ampliación ejecutada en el inmueble respecto a las Licencias Urbanísticas otorgadas n.º P5/57, P3/58 y P2/60.

Cuarto.- En fecha 15 de noviembre de 2023, se emite informe favorable por los Servicios Técnicos municipales (arquitecto con contrato de servicios el señor Pedro Alberto Guillén Pachón), 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 [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 de 2 de junio de 1987 (BOCAIB número 90, de 21 de julio de 1987) y sus modificaciones.



– Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario.

– DECRETO DE 8 DE FEBRERO DE 1946 POR EL QUE SE APRUEBA LA NUEVA REDACCIÓN OFICIAL DE LA LEY HIPOTECARIA.

– Decreto 145/1997, de 21 noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad.

– 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. - Respecto las obras de rehabilitación y reforma y cambio de uso turístico a residencial.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 146. 1 d) y g) de la LUIB, queda sujeto a la preceptiva licencia urbanística, entre otros;

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

(..)

g) El cambio de uso en edificaciones e instalaciones. Reglamentariamente se precisarán las actuaciones que, por su escasa entidad, estén exentas o que las autorizaciones de la autoridad agraria competente eximan de la obtención de licencia

Tratándose de intervenciones sujetas a proyecto técnico según el artículo 2 de la Ley 38/1999 y analizado como ha sido por los Servicios Técnicos municipales en informe técnico municipal favorable aquí adjunto se puede concluir que la licencia solicitada respecto de la reforma y rehabilitación resulta acorde a la ordenación urbanística.

En cuanto al cambio de uso turístico a residencial, analizado como ha sido por los Servicios Técnicos municipales la adecuación de tal actuación a la ordenación urbanística, resulta procedente el otorgamiento de la licencia respecto de este particular.

Tercero.- En lo que a la legalización se refiere;



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 de edificación y división sin título habilitante, objeto de la legalización que aquí nos ocupa.

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, las cuales 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.

Cuarto.- 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 sin título habilitante 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 siempre que dichas actuaciones no se encuentren prescritas.

Habida cuenta que nos encontramos ante una solicitud de legalización de actuaciones ejecutadas sin título habilitante y que de la información obrante en el expediente se desprende que, la actuaciones objeto de la presente legalización se encontraban ejecutadas en el año 1970, esto es, ya hace más de ocho años, en consecuencia, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 205.1 LUIB que dispone *“a) Las infracciones urbanísticas graves y muy graves prescribirán a los ocho años y las leves al año. Ello sin perjuicio de la posibilidad de adoptar en todo momento las medidas de restablecimiento de la realidad física alterada en los supuestos que se recogen en el artículo 196.2 de esta ley”*

Por lo tanto, el plazo de prescripción para este tipo de infracciones será de ocho años desde la total finalización de las actuaciones, por lo que, en el caso que nos ocupa ya ha transcurrido el plazo de



prescripción con lo que no procede la exigencia de responsabilidad sancionadora urbanística, lo cual será expresamente señalado en la resolución que aquí nos ocupa.

Quinto.- La competencia corresponde a la Junta de Gobierno Local, según el apartado tercero, letra C, del 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) en el expediente obra informe técnico favorable y (ii) que la licencia pretendida es conforme con la ordenación urbanística vigente;

Vista la propuesta de resolución PR/2023/5056 de 24 de noviembre de 2023.

ACUERDO

Primero.- OTORGAR al señor [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] **Licencia Urbanística para (i) la rehabilitación y redistribución de plantas 1ª y 2ª de edificio entre medianeras para destinarlas a viviendas (cambio de uso turístico a residencial) y (ii) legalización de ampliación** ejecutada todo ello en edificación existente sita en Calle Progres 5, en el T.M. de Sant Antoni de Portmany y todo ello según; (i) Proyecto de Legalización visado núm. 13/01724/23 en fecha 31 de octubre de 2023 redactado por el técnico Maria del Mar Prats Torres, colegiado n.º 79755.3 COAIB, que pretende la legalización de la ampliación ejecutada en planta primera y segunda del inmueble situado en calle Progreso n.º 5 respecto a las Licencias Urbanísticas otorgadas n.º P5/57, P3/58 y P2 /60. Presupuesto de Ejecución Material de la obra a legalizar: 110.394,00 €. Superficie construida a legalizar: 217,68 m². y (ii) Proyecto Básico visado 13/01724/23 en fecha 31.10.2023 redactado por el técnico María del Mar Prats Torres, colegiado n.º 79755.3 COAIB que pretende la la rehabilitación y redistribución interior de las plantas primera y segunda del edificio existente situado en calle Progreso n.º 5. Presupuesto de Ejecución Material: 405.862,00€. Superficie construida del edificio rehabilitada: 661,64 m². con indicación de que la presente licencia se entiende otorgada a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

Segundo.- INDICAR a los interesados el deber de presentar, **en el plazo de SEIS MESES, el correspondiente PROYECTO DE EJECUCIÓN** debidamente visado y ajustado a las determinaciones del proyecto básico. La no presentación de este proyecto, en el plazo indicado, implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos de la licencia, debiéndose solicitar una nueva licencia.

Tercero.- INDICAR al interesado que la licencia aquí otorgada se entiende **condicionada al cumplimiento de las indicaciones** referidas en los informe técnicos municipales adjuntos.

Cuarto.- INDICAR a la interesada que, respecto de los actos urbanísticos aquí otorgados se deberá dar cuenta al catastro inmobiliario y, en su caso, inscribir en el registro de la propiedad las fincas resultantes, para conformar, en todo caso, la concordancia entre ambos registros.

Quinto.- INDICAR al interesado que, respecto de las obras ejecutadas objeto de la licencia de legalización que aquí se otorga, **no procederá** incoar procedimiento sancionador en materia urbanística con motivo en haber operado el instituto de la prescripción sobre las mismas.

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



Séptimo- APROBAR las siguientes liquidaciones:

Núm. de liquidación	Tipo de ingreso	Importe
201905485/0	Tasa Licencia urbanística construcción	1872,04 euros (Pagada)
202308459/0	ICIO licencia de construcción	16.234,48 euros (Pendiente)
202308464/0	Tasa legalización ampliación	496,77 euros (Pendiente)
202308465/0	lacio legalización ampliación	4.415,76 euros (Pendiente)

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

Descripción	Url de verificación
Informe técnico favorable de arquitecto municipal de 15 de noviembre de 2023	[REDACTED]

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

Documentos anexos:

- Anexo 1. Informe técnico 3447_2019 Licencia de rehabilitación y redistribución interior de plantas

Votación y acuerdo:

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

7. Expediente 4983/2020. Otorgamiento de licencia de agrupación de parcelas en suelo urbano.

En el expediente de licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud formulada por la señora [REDACTED] con DNI [REDACTED] en representación de la señora [REDACTED] con DNI [REDACTED], para la agrupación de tres fincas registrales n.º 120, 1062 y 6386 sitas en Carrer Ample n.º 1, esquina con Passeig de ses Fonts n.º 13, en Sant Antoni de Portmany, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 30 de noviembre de 2020, la señora [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] presenta nombre y representación de en representación de la señora [REDACTED] con DNI [REDACTED], mediante instancia núm. 2020-E-RE-5768 solicitud de licencia urbanística para para la agrupación de fincas registrales n.º 120, 1062 y 6386 sitas en Carrer Ample n.º 1, esquina con Passeig de ses Fonts n.º 13, en Sant Antoni de Portmany.



Segundo.- En fecha 28 de febrero de 2023, mediante registro núm. 2023-S-RE-1429 se realiza requerimiento para la subsanación de deficiencias según informe técnico de fecha 20 de febrero de 2023.

- En fecha 20 junio de 2023 mediante registro n.º 2023-E-RE-5131 el interesado aporta la documentación visada por el COAATEEF n.º 2023/00242 de fecha 07/06/2023.

Tercero.- En fecha 14 de agosto de 2023, mediante registro núm 2023-S-RE-6776 se realiza requerimiento para la subsanación de deficiencias según informe técnico municipal de fecha 9 de agosto de 2023.

- En fecha 6 de octubre de 2023 mediante registro n.º 2023-E-RE-7896 el interesado aporta documentación en respuesta al requerimiento.

Cuarto.- Que en fecha 16 de noviembre de 2023, los Servicios Técnicos municipales emiten informe favorable que se adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación [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 de 2 de junio de 1987 (BOCAIB número 90, de 21 de julio de 1987).
- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario.

- DECRETO DE 8 DE FEBRERO DE 1946 POR EL QUE SE APRUEBA LA NUEVA REDACCIÓN OFICIAL DE LA LEY HIPOTECARIA.

- 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 lo dispuesto en el artículo 146. 1a) de la LUIB, queda sujeto a la preceptiva licencia urbanística, entre otros, *“Las parcelaciones urbanísticas, las agrupaciones, las segregaciones u otros actos de división de fincas, a menos que se contengan en proyectos de reparcelación aprobados”*. Obra en el expediente informe técnico municipal aquí transcrito que ha verificado el cumplimiento de los parámetros urbanísticos aplicables para entender favorable la concesión de la licencia que nos ocupa.



En consecuencia, según establece el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario.

*La incorporación de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación de valor catastral, **es obligatoria** y podrá extenderse a la modificación de cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad*

Por ende, existe una obligación legalmente establecida para con los propietarios de los bienes inmuebles de proporcionar y/o actualizar la información obrante en dicho registro. Por lo tanto, la licencia de agrupación/segregación aquí otorgada y por ello, la realidad física y cabida de las parcelas resultantes deberá ser objeto de anotación catastral así como, en su caso, actualización de las inscripciones ya obrantes en el registro de la propiedad respecto de las mismas segregaciones. Todo lo cual será indicado expresamente a la interesada.

En el caso que nos ocupa, la agrupación que aquí se autoriza, se realiza de la siguiente forma:

- 1.- Finca n.º 120 (A): casa de planta baja y piso de inmueble con una superficie registral de 70,00 m².
- 2.- Finca n.º 1062 (B): casa compuesta de planta baja y un piso dividido en dos viviendas inmueble con una superficie registral de 132,00m².
- 3.- Finca n.º 6386 (C): piso alto con aires o derecho a edificar sobre el mismo y 1/3 del pozo existente en planta baja inmueble con una superficie registral de 88,71m².

La Finca resultante tras la AGRUPACIÓN tendrá una superficie de finca de 220,17m² y una superficie construida total de 760,00m² georeferenciada.

La Finca resultante tras la agrupación tendrá la Calificación de SUELO URBANO - CASCO ANTIGUO 2.

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) en el expediente **obra informe técnico favorable** y (ii) que **la licencia pretendida es conforme con la ordenación urbanística vigente**;

Vista la propuesta de resolución PR/2023/5062 de 24 de noviembre de 2023.

ACUERDO

Primero.- OTORGAR a la señora [REDACTED] con DNI [REDACTED] **licencia urbanística para para la agrupación de tres fincas** registrales n.º 120, 1062 y 6386 sitas en Carrer Ample n.º 1, esquina con Passeig de ses Fonts n.º 13, en Sant Antoni de Portmany. **para dar lugar a una Finca resultante** tras la agrupación con una superficie de finca de 220,17m² y una superficie construida total de 760,00m² todo ello según proyecto de Agrupación en suelo urbano redactado por el arquitecto técnico D. Alejandro Marín Murcia, proyecto con fecha de octubre 2023, la cual se entiende otorgada a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.



Segundo.- CONSIDERAR que esta licencia se concede supeditada al cumplimiento de las prescripciones del informe técnico aquí adjunto.

Tercero.- INDICAR al interesado que, respecto de las parcelas resultantes de la agrupación aquí otorgada se deberá dar cuenta al catastro inmobiliario y, en su caso, actualizar, si fuera necesario los asientos del registro de la propiedad ya practicados respecto de estas parcelas para conformar, en todo caso, la concordancia entre ambos registros.

Cuarto.- APROBAR la liquidación en concepto de tasa por licencias urbanísticas núm. 202005601 0 que asciende a 200 euros.

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

Descripción	Url de verificación
Informe técnico favorable de 16 de noviembre de 2023	[REDACTED]

Sexto.- NOTIFICAR la presente resolución a la interesada, con indicación de los recursos pertinentes.

Documentos anexos:

- Anexo 2. 4983_2020 Informe Licencia Agrupación Suelo Urbano FAVORABLE

Votación y acuerdo:

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

8. Expediente 83/2022. Otorgamiento de licencia urbanística de legalización de vallado acústico de parcela vinculado a vivienda unifamiliar en suelo rústico.

En relación con el expediente de licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita, con motivo de la solicitud formulada por la señora [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] en nombre y representación de la entidad PETRA DISEÑO Y ARQUITECTURA S.L. CON C.I.F. B-16509796, de Licencia Urbanística para la legalización de actuación de “vallado acústico” para la finca sita en Polígono 21 Parcela 71 en el Término Municipal de Sant Antoni de Portmany, en base a los siguientes;

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 7 de enero de 2022, con número de registro de entrada 2022-E-RE-79 la señora [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] en nombre y representación de la entidad PETRA DISEÑO Y ARQUITECTURA S.L. CON C.I.F. B-16509796, presenta solicitud Licencia Urbanística para la legalización vallado para la finca sita en Polígono 21 Parcela 71 en el Término Municipal de Sant Antoni de Portmany.



Segundo.- En fecha 19 de enero de 2022 mediante registro núm. 2022-E-RE-366 la interesada aporta documentación registral de la parcela.

Tercero.- Obra en expediente 4900/2020 que ante este Ayuntamiento se ha tramitado procedimiento para el restablecimiento de la legalidad infringida y realidad física alterada respecto del vallado objeto de la legalización que nos ocupa en la que se ha dictado Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 10 de febrero de 2021, por el que se acuerda ordenar a la aquí interesada a la demolición del vallado referido como consecuencia de que éste es contrario a la ordenación urbanística de aplicación y en el que se han impuesto hasta la fecha cuatro multas coercitivas por incumplimiento de la orden de demolición.

Cuarto.- Que en el presente expediente, en fecha 16 de agosto de 2022, mediante registro núm. -2022-S-RE-5450 se procede a realizar por este Ayuntamiento requerimiento para la mejora de la solicitud presentada a los efectos de justificar jurídica y fácticamente la solicitud de licencia de legalización del vallado sobre el que ya existe una resolución administrativa firme que acuerda la demolición del mismo, esto es, Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 10 de febrero de 2021.

Quinto.- En fecha 7 de octubre de 2022, mediante registro núm. -2022-S-RE-6623 este Ayuntamiento remite oficio al Consell d'Eivissa a los efectos de realizar consulta sobre la posible naturaleza del "vallado" que nos ocupa a los efectos de determinar si tiene condición de cerramiento o de vallado acústico, para en su caso, determinar la normativa territorial urbanística al efecto. Este oficio fue reiterado en diversas ocasiones, en fecha 10 de noviembre de 2022 mediante registro núm. 2022-S-RE-7543, en fecha 20 de enero de 2023 mediante registro núm. 2023-S-RE-404

Sexto.- En fecha 15 de marzo de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RC-2209 tiene entrada desde el Servei d'Infraestructures Viàries informe técnico por el que se indica que se ha presentado por el interesado documentación técnica consistente en proyecto de "Memoria descriptiva. Derribo de pilares.", redactada por el arquitecto Sr. Domingo Luis Lucchetta, con visado nº 13/00844/22 de 16/06/2022 indicando que previo a informar el elemento a los efectos de la Ley 5/1990 de 4 de mayo, de carreteras de las Islas Baleares, solicita la viabilidad del otorgamiento de la licencia de legalización para en su caso informar de las condiciones que a efectos de la citada normativa serían de aplicación.

Séptimo.- En fecha 28 de marzo de 2023, mediante registro núm. 2023-S-RE-2191 se remite oficio al interesado a fin de que aporte el proyecto titulado "Memoria descriptiva. Derribo de pilares.", redactada por el arquitecto Sr. Domingo Luis Lucchetta, con visado nº 13/00844/22 de 16/06/2022 al que se hace referencia en el informe del Servei d'Infraestructures Viàries.

Octavo.- En fecha 2 de mayo de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-3310 se aporta por el interesado "Memoria descriptiva. Derribo de pilares.", redactada por el arquitecto Sr. Domingo Luis Lucchetta, con visado nº 13/00844/22 de 16/06/2022.

Noveno.- En fecha 15 de mayo de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-3310 se remite por este Ayuntamiento al Consell d'Eivissa oficio por el que se remite informe técnico municipal de fecha 11 de mayo de 2023 por el que se reitera que el cerramiento de parcela ejecutado en la ubicación de referencia es ilegalizable por contravenir la normativa urbanística de aplicación lo cual ya fue resuelto en el Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 10 de febrero de 2021 de procedimiento de restablecimiento de la legalidad y realidad física alterada que acordó la demolición de tal elemento.



Décimo.- En fecha 22 de mayo de 2023 mediante registro núm. 2023-S-RE-3921 se requiere al interesado a fin de que aporte en su caso proyecto de demolición del cerramiento ejecutado.

Décimo-primero.- En fecha 27 de junio de 2023 se reitera mediante registro núm. 2023-S-RE-5204 requerimiento municipal antes referido.

Décimo-segundo.- En fecha 3 de julio de 2023 mediante registro núm. se solicita suspensión de la tramitación del expediente por encontrarse el interesado a la espera de la emisión de informe por parte del Consell d'Eivissa en relación al objeto del presente expediente.

Décimo-tercero.- En fecha 11 de septiembre de 2023 tiene entrada mediante registro núm. 2023-E-RE-7113 proyecto de restitución de la realidad física alterada relativa al vallado de referencia.

Décimo-cuarto.- En fecha 18 de septiembre de 2023 mediante registro núm. 2023-E-RE-7116 tiene entrada en este Ayuntamiento la *resolució núm. 2023000442 del conseller executiu del Departament de Territori, Ordenació Turística, Mobilitat, Infraestructures Viàries i Lluita contra l'Intrusisme* en el que resuelve "Autoritzar l'execució del "Proyecto de Acceso en el margen izquierdo del desvío hacia Sant

Rafel de la EI-600 en el PK 8+000, TM Sant Antoni de Portmany. En la referida resolución se indica que no se entrará a valorar en el informe el vallado que nos ocupa.

Décimo-quinto.- En fecha 26 de septiembre de 2023 mediante registro núm. 2023-S-RE-7928 este Ayuntamiento remite oficio al Consell d'Eivissa a los efectos de solicitar pronunciamiento expreso del vallado en su condición de vallado acústico y no de cerramiento de parcela.

Décimo-sexto.- En fecha 6 de octubre de 2023 mediante registro núm. 2023-E-RC-8306 se remite a este Ayuntamiento informe técnico emitido por Servei d'Infraestructures Viàries en respuesta al requerimiento municipal de pronunciamiento sobre el vallado reiterando que consideran el elemento ejecutado como un cerramiento habida cuenta la inexistencia en la normativa de carreteras del concepto de "vallado acústico".

Décimo- séptimo.- En fecha 26 de octubre de 2023 mediante registro núm. 2023-E-RC-8681 se remite a este Ayuntamiento mediante oficio firmado por el Conseller de Gestió del Territori, Infraestructures Viàries, Ordenació Turística i Lluita Contra l' Intrusisme en el que se da traslado del informe técnico emitido por los Servicios Técnicos del Servei de Territori, que se adjunta al presente escrito en el que se concluye lo siguiente:

"Segons la Norma 20 del PTI, amb caràcter general, els tancaments de les finques i de l'entorn de les edificacions s'han de realitzar amb pedra seca o bé amb tanques cinètiques, amb una altura màxima total d'un metre.No obstant això, la funció principal dels dos murs no és el tancament de la propietat, sinó l'apantallament i protecció respecte de la carretera EI-600, com ja plantejava el projecte autoritzat, i com es justifica ara a l'estudi acústic del projecte de restabliment.

Per tant, en aquest cas s'han de considerar els dos murs en forma de L com a elements constructius

associats a l'habitatge, amb la funció d'apantallament respecte de la carretera EI-600, i hauran d' aplicar-se les condicions de les Normes 18 i 19 del PTI, pel que fa a les condicions tipològiques i d' integració i a l'aspecte visual dels materials i acabats.



Tot l'anterior segons el meu saber i entendre i sense perjudici de millor criteri al qual sotmet aquest informe.»

Décimo-octavo.- En fecha 8 de noviembre de 2023 mediante registro núm. 2023-S-RE-9195 se remite por este Ayuntamiento al Servei d'Infraestructures Viàries oficio solicitando emisión de pronunciamiento expreso sobre la autorización del vallado acústico habida cuenta la naturaleza así definida por el Servei de Territori, a los efectos de que emitan informe en lo que a la normativa en materia de carreteras compete.

Décimo-noveno.- En fecha 16 de noviembre de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RC-9401 tiene entrada en este Ayuntamiento resolució núm. 2023000959 del conseller executiu del Departament de Territori, Ordenació Turística, Mobilitat, Infraestructures Viàries i Lluita contra l'Intrusisme por el que se acuerda literalmente *“Autoritzar la legalització del tancament al Polígon 21 Parcel·la 71, junt a la carretera EI-600 en el PK 8+000, a sòl rústic del TM de Sant Antoni de Portmany, tot conformement amb l'informe tècnic transcrit i les condicions que s'hi assenyalen”*.

Vigésimo.- En fecha 17 de noviembre de 2023 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 [REDACTED]

Vigésimo-primero.- Obra en expediente 5113/2020 que en la parcela que aquí nos ocupa se ha ejecutado vivienda unifamiliar al amparo de licencia otorgada mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 18 de mayo de 2007 (exp. 147/2006) y acordada la adecuación del proyecto de ejecución al proyecto básico mediante Decreto núm. 0614 de 9 de marzo de 2021.

Vigésimo-segundo.- Obra en expediente 5189/2022 solicitud de certificado final de obra presentado por la interesada el cual no ha obtenido aún certificado final de obra municipal ni licencia de primera ocupación por encontrarse en trámite el referido expediente.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:

- Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB)
- Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares (LSR)
- Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera aprobado definitivamente por el pleno del Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 21 de marzo de 2005 (publicado en el BOIB núm. 50 de 31/03/2005) y su modificación n.º 1. (PTI)
- Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, aprobado definitivamente en fecha de 2 de junio de 1987 y sus modificaciones. (PGOU)
- Los artículos 178.1.b), 179.2.a), y siguientes de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Islas Baleares.
- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local..



- Los artículos 26.1.b) y 100 y siguientes del Real decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

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

(...)

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

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

En consecuencia, analizado como ha sido aquí que el vallado objeto de la licencia que nos ocupa constituye una construcción adscrita a la edificación unifamiliar ejecutada en la finca (según expediente de licencia 5113/2020), que si bien tiene la naturaleza de vallado acústico, constituye o puede entenderse como equipamiento propio de la vivienda debe entenderse subsumida en el concepto de edificación y por tanto sujeta a intervención preventiva prevista en el artículo 146.1 d) LUIB, esto es, licencia urbanística.

Analizado como ha sido por los Servicios Técnicos en informe favorable adjunto, la adecuación del proyecto a la ordenación urbanística en su carácter de “vallado acústico” adscrito a la vivienda unifamiliar en virtud de la calificación de tal naturaleza por el Servei de Territori del Consell d’Eivissa como elemento adscrito a la vivienda y obrando en el expediente autorización del Servei de Infraestructures Viàries para el vallado referido con las condiciones impuestas en dicha resolución.

Analizado como ha sido que el proyecto por los Servicios Técnicos municipales, y comprobado que “el vallado acústico” se adecúa a la normativa urbanística de aplicación, resulta procedente el otorgamiento de la licencia de “legalización” que nos ocupa siempre condicionado a la vivienda unifamiliar en ejecución en la finca de referencia y **que deberá cumplir con las condiciones indicadas en los informes técnicos municipales así como establecidas en los informes emitidos por los distintos servicios del Consell Insular d’ Eivissa (Servei de Territori y Servei d’ Infraestructures viàries).**

Tercero.- En relación a la licencia de legalización y el expediente 4900/2020 de restablecimiento de la legalidad y realidad física alterada.

El Artículo 163.1c) i LUIB dispone:

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, el interesado ejecutó en suelo rústico, actos edificatorios sin título habilitante, como consecuencia de ello, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 186 LUIB, esta Administración incoó y resolvió el procedimiento de restablecimiento de la legalidad infringida en expediente 4900/2020

Por su parte, 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 consecuencia con lo anterior, la presente legalización y una vez sea comprobada la correcta ejecución de la misma vía certificado final de obra municipal, se daría respuesta al deber del interesado de reponer la legalidad infringida en relación a las actuaciones ejecutadas sin título habilitante lo cual será tenido en cuenta para la declaración de tal reposición a los efectos previstos en el expediente 4900/2021.

Cuarto.- 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/2023/5063 de 24 de noviembre de 2023.

ACUERDO

Primero.- OTORGAR PETRA DISEÑO Y ARQUITECTURA S.L. CON C.I.F. B-16509796 **Licencia Urbanística para la legalización de actuación de “vallado acústico” con medidas correctoras para la reposición de la realidad física alterada** en finca sita en Polígono 21 Parcela 71 en el Término Municipal de Sant Antoni de Portmany, según proyecto de restitución de la realidad física alterada con visado COAIB 13/01393/23 de 11/09/2023. informada por los Servicios Técnicos en informe adjunto así como en los términos del informe del 26 de octubre de 2023 mediante registro núm. 2023-E-RC-8681 por los Servicios Técnicos del Servei de Territori y según resolució núm. 2023000959 del conseller executiu del Departament de Territori, Ordenació Turística, Mobilitat, Infraestructures Viàries i Lluita contra l'Intrusisme obrantes en el expediente, la cual se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.

Segundo.- CONSIDERAR que la licencia aquí concedida está supeditada al cumplimiento de las **prescripciones y condiciones del informe técnico** aquí adjunto **EN ESPECIAL** las siguientes; (i) la condición de que la legalización del vallado acústico que aquí se otorga está vinculada a la existencia y legalidad de la vivienda unifamiliar con licencia de obra en expediente 147/2006 así como expediente 51113/2020; (ii) condiciones impuestas en el informe del 26 de octubre de 2023



mediante registro núm. 2023-E-RC-8681 por los Servicios Técnicos del Servei de Territori y (iii) condiciones previstas en resolució núm. 2023000959 del conseller executiu del Departament de Territori, Ordenació Turística, Mobilitat, Infraestructures Viàries i Lluita contra l'Intrusisme.

Tercero.-INFORMAR al interesado que el **plazo máximo para iniciar las actuaciones 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.

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

Cuarto.- 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.

Quinto.-ADVERTIR al interesado que previo a la expedición del certificado final de obras se tendrán que cumplir las condiciones señaladas en los informes que obren en el expediente **INDICANDO** que la legalización que aquí se otorga queda condicionada a la comprobación municipal del cumplimiento de tales condiciones.

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

Séptimo- APROBAR las siguientes liquidaciones:

Núm. de liquidación	Tipo de ingreso	Importe
202200666/0	Tasa Licencia Urbanística	78,70 euros (pagada)
202308575/0	Impuesto Construcciones Instalaciones y Obras	699,56 euros (pendiente)

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

Descripción	Url de verificación
Informe técnico favorable municipal de 17 de noviembre de 2023	[Redacted]

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

Documentos anexos:

- Anexo 3. INF TEC, proyecto visado 13.01393.23



Votación y acuerdo:

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

9. Expediente 655/2023. Otorgamiento de licencia urbanística para edificio plurifamiliar con aparcamiento en suelo urbano según proyecto básico modificado y de ejecución.

En relación con el expediente de Licencia urbanística, que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud realizada por el señor [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] en representación de SOL BAY S.L. con CIF núm. B07148281 para la construcción de edificio plurifamiliar de viviendas con aparcamiento C/ Sant Antoni, nº 38. Sant Antoni de Portmany, otorgada como fue la referida licencia mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 12 de abril de 2023, presentado como ha sido proyecto básico modificado y de ejecución, en base a lo siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. - En fecha 4 de febrero de 2023, mediante registro de entrada 2023-E-RE-880 el señor [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] en representación de SOL BAY S.L. con CIF núm. B07148281 solicita licencia urbanística para la construcción de edificio plurifamiliar de viviendas con aparcamiento C/ Sant Antoni, nº 38. Sant Antoni de Portmany mediante la presentación de (i) PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE BLOQUE DE VIVIENDAS PLURIFAMILIAR DE PS+PB+2PP EN C/ SANT ANTONI Nº 38”, firmado por el arquitecto Jorge Rivas Valdivieso, fecha 04/02/2023. Presupuesto PEM 1.025.572,79 euros y (ii) “Proyecto de Actividad Permanente Menor: Aparcamiento privado de vehículos”, redactado por el ingeniero José Alfonso Manzanares Castellanos y firmado en fecha 04/02/2023.

Segundo.- Tras la tramitación del expediente, en fecha 12 de abril de 2023, la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que otorga a la mercantil SOL BAY S.L. con CIF núm. B07148281 licencia urbanística para la construcción de edificio plurifamiliar de viviendas con aparcamiento C/ Sant Antoni, nº 38. Sant Antoni de Portmany con cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de 3,80 m² para adecuar la parcela al planeamiento municipal PGOU, según (i) “PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE BLOQUE DE VIVIENDAS PLURIFAMILIAR DE PS+PB+2PP EN C/ SANT ANTONI Nº 38”, firmado por el arquitecto Jorge Rivas Valdivieso, fecha 10/03/2023. Presupuesto PEM 1.025.572,79 euros y (ii) “Proyecto de Actividad Permanente Menor: Aparcamiento privado de vehículos”, redactado por el ingeniero José Alfonso Manzanares Castellanos y firmado en fecha 04 /02/2023. En la resolución referida se confiere a la interesada un plazo máximo de seis meses para la presentación de proyecto de ejecución en desarrollo del básico autorizado.

Tercero.- Obra en expediente 6902/2023 Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 8 de marzo de 2023 por el que se otorga a la interesada licencia de demolición de edificación existente en calle Sant Antoni 38, de esta localidad.

Cuarto.- En fecha 13 de octubre de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-8108 la interesada presenta PROYECTO DE EJECUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE BLOQUE DE VIVIENDAS PLURIFAMILIAR DE PS+PB+2PP CON APARCAMIENTO. C/ SANT ANTONI Nº 38 (EXP 655/2023). Redactado por el arquitecto Jorge Rivas Valdivieso, VISADO COAIB 03/10/2023- 13/01541/23. PEM: 1.025.572,79 euros y demás documentación anexa.



Quinto.- En fecha 23 de octubre de 2023, se realiza mediante registro núm. 2023-S-RE-8688 requerimiento para la subsanación de deficiencias según informe técnico municipal de fecha 20 de octubre de 2023.

- En fecha 31 de octubre de 2023 mediante registro núm. 2023-E-RE-8742 la interesada presenta la siguiente documentación; (i) "MODIFICADO DE P. BÁSICO Y P. DE EJECUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE BLOQUE DE VIVIENDAS PLURIFAMILIAR DE PS+PB+2PP CON APARCAMIENTO. (EXP 655/2023). C/ SANT ANTONI Nº 38", Redactado por el arquitecto Jorge Rivas Valdivieso, VISADO COAIB 25/10/2023-13/01695/23. PEM: 1.025.572,79 euros; (ii) Proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicaciones en Calle Sant Antoni, nº 38, redactado por el ingeniero técnico de Telecomunicación Francisco Javier Rodríguez Montero, y firmado en fecha 30/10/2023; (iii) Informe Geotécnico para Bloque de Viviendas Plurifamiliar en C/ Sant Antoni 38. Exp. 23.035. Firmado por los Geólogos Raimundo Gómez Revilla y Francisco Garrido Menéndez, Abril de 2023; (iv) Nombramiento de la empresa constructora CONSTRUCCIONES CREATIVAS IDL SL y copia de la declaración censal mod 036 de la empresa.

Sexto.- En fecha 14 de noviembre de 2023, el arquitecto externo con contrato de servicios municipal, el señor José Antonio Aguiló Oliver emite informe favorable que se adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación [REDACTED]

Séptimo.- En fecha 16 de noviembre de 2023 los Servicios Técnicos municipales emiten informe favorable favorable en materia de actividad relativa al aparcamiento, 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 [REDACTED]

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:

- La Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears. (LUIB)
- La Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.
- 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) y sus modificaciones.
- 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- En cuanto a la modificación del proyecto básico

El artículo 152 LUIB dispone:

*1. Cuando, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, la actuación sujeta a licencia exija un proyecto técnico, su presentación constituirá un requisito de admisión de la solicitud para iniciar el procedimiento de otorgamiento. **El proyecto técnico concretará las medidas de garantía suficientes para la adecuada realización de la actuación, y definirá los datos necesarios a fin de que el órgano municipal competente pueda valorar si se ajusta a la normativa aplicable.***

2. El proyecto técnico tendrá un grado suficiente de definición de las obras que permita que personal facultativo diferente del redactor pueda dirigir las obras o los trabajos correspondientes; irá necesariamente complementado con una memoria urbanística como documento específico e independiente en el que se indicará la finalidad y el uso de la construcción o la actuación proyectada, y se razonará su adecuación a la ordenación vigente.

*3. **El proyecto a que hace referencia el apartado anterior estará integrado por el proyecto básico y por el proyecto de ejecución.** A los efectos de la presente ley se entiende que:*

a) El proyecto básico es aquel en el que se definen de forma precisa las características generales de la obra o la actuación mediante la adopción y la justificación de soluciones concretas.

b) El proyecto de ejecución es aquel que desarrolla el proyecto básico en la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos.

4. Reglamentariamente y a los estrictos efectos de su contenido necesario para la tramitación del procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística, se definirá la documentación que integre los proyectos referidos en el apartado anterior. En todo caso, una vez presentado ante el ayuntamiento el proyecto técnico, adquirirá el carácter de documento oficial, y de la exactitud y la veracidad de los datos técnicos que se consignen responderá la persona autora a todos los efectos.

5. Cuando la licencia de obras se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de un proyecto básico, será preceptiva, en el plazo máximo de seis meses desde su concesión, la presentación del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones de aquel. El acto administrativo de otorgamiento de la licencia indicará expresamente este deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos, en cuyo caso se solicitará una nueva licencia.

6. El ayuntamiento dispondrá de un mes para comprobar la adecuación del proyecto de ejecución con el proyecto básico. Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, se podrán iniciar las obras. Si el órgano municipal detectara, transcurrido el plazo de un mes, alteraciones de las determinaciones del proyecto básico de acuerdo con las que se otorgó la licencia, se ordenará la paralización inmediata de las obras y la iniciación del expediente de modificación del proyecto, salvo en los supuestos previstos en el artículo 156.2 de la presente ley.”



Obra en el expediente Acuerdo de Junta de Gobierno local de 12 de abril de 2023 por el que se acuerda el otorgamiento a la interesada de licencia urbanística según proyecto básico presentado con la prescripción de presentar en el plazo máximo de seis meses el correspondiente proyecto de ejecución en desarrollo del básico.

El proyecto presentado por la interesada en fecha 31 de octubre de 2023 constituye proyecto básico modificado y de ejecución, con lo que, atendiendo a lo aquí indicado, se ha de entender que la modificación del proyecto básico al que se otorgó licencia mediante Acuerdo de 12 de abril de 2023, constituye una modificación de las características generales de la obra que implican una nueva valoración técnica y jurídica municipal con el correspondiente otorgamiento de licencia para tal novación.

Así las cosas, procede reiterar el análisis de la adecuación de las actuaciones a la normativa urbanística de aplicación para comprobar si procede el otorgamiento de nueva licencia atendiendo a la novación de las características de la obra presentadas por la interesada.

Tercero.- En cuanto a la condición de solar.

El artículo 25 LUIB dispone:

1. Tendrán la consideración de solar los terrenos clasificados como suelo urbano que sean aptos para la edificación, según la calificación urbanística, y cumplan los siguientes requisitos:

a) Linden con espacio público.

b) Dispongan efectivamente, a pie de la alineación de la fachada de la parcela colindante con espacio público, de los servicios urbanísticos fijados por el planeamiento urbanístico y, como mínimo, de los básicos señalados en el artículo 22 de la presente ley. Cuando la parcela linde con más de un espacio público, el requisito de los servicios de suministro y evacuación sólo será exigible en uno de ellos. El simple hecho de que el terreno linde con carreteras y vías de conexión interlocal o con vías que delimiten el suelo urbano no implicará que el terreno tenga la condición de solar.

c) Tengan señaladas las alineaciones y las rasantes, en el caso de que el planeamiento urbanístico las defina.

d) No hayan sido incluidos en un ámbito sujeto a actuaciones urbanísticas pendientes de desarrollo.

e) Se hayan cedido, en su caso, los terrenos exigidos por el planeamiento para destinarlos a espacios públicos con vistas a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

2. Tener la condición de solar será requisito imprescindible para que se pueda otorgar la licencia de edificación. No obstante, excepcional y motivadamente, se podrán autorizar la edificación y la urbanización simultáneas en los términos que se establezcan reglamentariamente o, en su defecto, en el plan general o en los planes de ordenación detallada, en los supuestos contenidos en las letras a), b) y d) del artículo 23.2 de la presente ley.

Por su parte, el artículo 22.1 LUIB determina cuáles serán los servicios urbanísticos básicos a los que se refiere el artículo 25 para alcanzar la condición de solar, y así dispone:

“Los servicios urbanísticos básicos estarán constituidos por las siguientes redes de infraestructura:



a) *Viaría, pavimentada debidamente con, en su caso, aceras encintadas y que tenga un grado de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica.*

b) *Abastecimiento de agua.*

c) *Suministro de energía eléctrica.*

d) *Alumbrado público.*

e) *Saneamiento de aguas residuales.”*

La parcela, según han analizado los Servicios Técnicos municipales, ostenta la condición de solar (según documentación técnica obrante en el expediente):

	SEGÚN PROYECTO		OBSERVACIONES CUMPLIMIENTO NORMATIVA	/ DE
	SI	NO		
REQUISITOS (art. 25 LUIB)				
Lindero a espacio público	X		Preexistente en el frente de fachada	
Servicios urbanísticos básicos (art. 22 LUIB):				
Viaría, pavimentada con en su caso aceras, con conexión a la trama viaria básica.	x		Viaría pavimentada preexistente con aceras encintadas	
Abastecimiento de agua.	x		Justificado en documentación	
Suministro de energía eléctrica.	x		Justificado en documentación	
Alumbrado público.	x		Justificado en documentación	
Saneamiento de aguas residuales.	x		Justificado en documentación	
Alineaciones y rasantes	x		Según PGOU	
Cesiones para viales	x		Cesión gratuita para ajustarse a PGOU de 3,80m2.	

Como se ha expuesto, la parcela cuenta con los servicios urbanísticos básicos si bien se prevé una cesión de 3,80 m² para ajustar la parcela a PGOU y alcanzar la plena condición de solar ; y analizado el proyecto básico presentado, éste cumple con los parámetros urbanísticos según conclusión de los Servicios Técnicos. En lo que respecta a la actividad, obra en el expediente informe favorable de los Servicios Técnicos que se adjunta, cumpliéndose con la normativa de aplicación.

Cuarto.- Obra en expediente 690/2023 Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 8 de marzo de 2023 por el que se otorga a la interesada licencia de demolición de edificación existente en calle Sant Antoni 38, de esta localidad y en la que se refleja la necesidad de ejecutar dicha demolición como presupuesto para la viabilidad de la licencia que aquí nos ocupa. En consecuencia, será necesario indicar al interesado que previo al inicio de las obras objeto de la presente licencia se deberá haber



ejecutado las obras de demolición, mediante presentación de certificado final de obra que deberá ser conformado por este Consistorio. Esta condición deberá ser indicada en el acuerdo de otorgamiento de la presente licencia.

Quinto.- Habida cuenta que nos encontramos con un proyecto de edificación para la instalación de una actividad, obra en el expediente documentación respecto de actividad presentada junto con el proyecto modificado en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 39 en relación al anexo II de la Ley 7/2013, el cual ha sido informado favorablemente.

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

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

Vista la propuesta de resolución PR/2023/5055 de 24 de noviembre de 2023.

ACUERDO

Primero. OTORGAR a la mercantil SOL BAY S.L. con CIF núm. B07148281 **licencia urbanística para la construcción de edificio plurifamiliar de viviendas con aparcamiento** C/ Sant Antoni, nº 38. Sant Antoni de Portmany **con cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de 3,80 m² para adecuar la parcela al planeamiento municipal PGOU, según MODIFICADO DE P. BÁSICO Y P. DE EJECUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE BLOQUE DE VIVIENDAS PLURIFAMILIAR DE PS+PB+2PP CON APARCAMIENTO. (EXP 655/2023). C/ SANT ANTONI Nº 38**, Redactado por el arquitecto Jorge Rivas Valdivieso, VISADO COAIB 25/10/2023-13/01695/23. PEM: 1.025.572,79 euros y (ii) "Proyecto de Actividad Permanente Menor: Aparcamiento privado de vehículos", redactado por el ingeniero José Alfonso Manzanares Castellanos y firmado en fecha 04/02/2023, con indicación expresa de que la presente licencia se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

Segundo.- INDICAR al interesado que la licencia aquí otorgada se entiende **condicionada al cumplimiento de las indicaciones** referidas en los informe técnicos municipales adjuntos así como a la condición de que, de forma previa al inicio de las obras que aquí se autorizan, deberá obrar en expediente 690/2023 certificado final de obra de la total ejecución de la demolición de la edificación existente según licencia otorgada mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 8 de marzo de 2023, certificado que deberá ser conformado por este Consistorio, condición que una vez se notifique el inicio de las obras.

Tercero.- 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 lo obtendrán, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos.

Podrá obtenerse una segunda y última prórroga del plazo de finalización de las obras, por la mitad del plazo establecido en la primera prórroga, si se solicita de una manera justificada, siempre que el



coeficiente de construcción ejecutado sea al menos del 50% y estén finalizadas fachadas y cubiertas, carpinterías exteriores incluidas, y todo esto se refleje en un certificado de la dirección facultativa de la obra .

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

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

Sexto.- RECORDAR al interesado el deber de cumplimiento del compromiso de urbanización y edificación simultánea y de no utilización de las construcciones hasta en tanto no esté concluida la obra de urbanización.

Séptimo.- INDICAR al interesado que, una vez finalizadas las obras tendrá que presentarse la correspondiente solicitud de certificado final de obra y licencia de primera ocupación.

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

Noveno.- INFORMAR al interesado que, respecto de la actividad de aparcamiento, una vez finalizadas las obras e instalaciones, se deberá presentar una declaración responsable de acuerdo con los artículos 43 y 44 de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.

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

Descripción	Url de verificación
Informe técnico favorable arquitecto municipal 14 noviembre de 2023	[REDACTED]
Informe técnico favorable respecto de la actividad de aparcamiento de 16 de noviembre de 2023	[REDACTED]

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

Documentos anexos:

- Anexo 4. 655-2023-Plurifamiliar-MDBasic Exec-02Fav
- Anexo 5. 655_2023_Informe técnico respecto de la actividad - Revisión

Votación y acuerdo:

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



10. Expediente 902/2023. Otorgamiento de licencia urbanística para construcción de piscina anexa a vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico.

En relación con el expediente de licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud formulada por el señor [REDACTED] con D.N.I. [REDACTED] en representación del señor [REDACTED] con DNI [REDACTED], de licencia urbanística para la construcción de piscina anexa a vivienda unifamiliar, situación Finca Can Pep Cristofol, Polígono 17 parcela 110 Sant Rafael de sa Creu, T.M. Sant Antoni de Portmany, en base a los siguientes;

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 8 de febrero de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-982 el señor [REDACTED] con D.N.I. [REDACTED] en representación del señor [REDACTED] con DNI [REDACTED], de licencia urbanística para la construcción de piscina anexa a vivienda unifamiliar, situación Finca Can Pep Cristofol, Polígono 17 parcela 110 Sant Rafael de sa Creu, T.M. Sant Antoni de Portman

Segundo. - En fecha 14 de agosto de 2023, mediante registro núm. 2023-S-RE-6777 se realiza requerimiento para la subsanación de deficiencias según informe técnico municipal de 9 de agosto de 2023.

- En fecha 29 de septiembre de 2023, mediante registro n.º 2023-E-RE-7658 se adjunta al expediente documentación en respuesta al requerimiento.

Tercero.- En fecha 9 de noviembre de 2023, 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 [REDACTED]

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:

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

- Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares (LSR)

- Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera aprobado definitivamente por el pleno del Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 21 de marzo de 2005 (publicado en el BOIB núm. 50 de 31/03/2005) y su modificación n.º 1 aprobada inicialmente (BOIB núm. 112 de 11/09/2018). (PTI).

- Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, aprobado definitivamente en fecha de 2 de junio de 1987, y sus sucesivas modificaciones. (PGOU)

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

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

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



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

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

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

(...)

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

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

En consecuencia, la piscina, como equipamiento propio de la vivienda debe entenderse subsumida en el concepto de edificación y por tanto sujeta a intervención preventiva prevista en el artículo 146.1 d) LUIB, esto es, licencia urbanística.

Analizado como ha sido por los Servicios Técnicos en informe favorable adjunto, la adecuación del proyecto a la ordenación urbanística y habiéndose seguido todos los trámites legalmente prevenidos, procede el otorgamiento de la licencia que nos ocupa.

Tercero- La competencia para la resolución del presente expediente de licencia urbanística corresponde a la Junta de Gobierno Local, según Decreto de Alcaldía núm 2222 de 25 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, y (ii) que la licencia pretendida es conforme con la ordenación urbanística vigente

Vista la propuesta de resolución PR/2023/4939 de 17 de noviembre de 2023.

ACUERDO

Primero.- OTORGAR al señor [REDACTED] con DNI [REDACTED], **licencia urbanística para la construcción de piscina anexa a vivienda unifamiliar**, situación Finca Can Pep Cristofol, Polígono 17 parcela 110 Sant Rafael de sa Creu, T.M. Sant Antoni de Portmany según Proyecto de instalación de piscina anexa a vivienda unifamiliar aislada proyecto visado n.º 152557/0001 de fecha 08/02 /2023, y la documentación complementaria aportada mediante registro n.º 2023-E-RE-7658, documentación redactada por la Ingeniero Industrial superior D. Vicente Cardona Roig, colegiado n.º 417 del COEIB. Superficie espejo de agua: 35,00 m², volumen de agua: 52,52 m³, caseta enterrada de instalaciones 6,25m², cuyo promotor es D. [REDACTED] con DNI [REDACTED], la cual se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.



Segundo.- CONSIDERAR que la licencia aquí concedida está supeditada al cumplimiento de las **prescripciones del informe técnico** aquí adjunto 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 construcción ejecutado sea al menos del 50% y todo esto se refleje en un certificado de la dirección facultativa de la obra .

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

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

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

Séptimo.- APROBAR las siguiente liquidaciones indicando al interesado que, previo a la retirada de la licencia deberán abonarse todos los tributos y demás ingresos públicos correspondientes:

Núm. de liquidación	Tipo de ingreso	Importe
202301116/0	Tasa por Licencia Urbanística	159,29 euros (pagada)
202308401/0	ICIO	1415,91 euros (pendiente)

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

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

Descripción	Url de verificación
Informe técnico favorable de fecha 9 de noviembre de 2023	[REDACTED]

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

Documentos anexos:

- Anexo 6. 902_2023 Informe Tecnico Licencia Piscina FAVORABLE



Votación y acuerdo:

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

11. Expediente 1933/2023. Otorgamiento de licencia urbanística de valla publicitaria en suelo urbano.

En relación con el expediente de licencia urbanística, que ante este Ayuntamiento se tramita, con motivo de la solicitud formulada por la señora [REDACTED] con DNI [REDACTED], en nombre y representación de la mercantil IBIZA PUBLICIDAD S.A con CIF A07060270, de Licencia Urbanística para la instalación de dos vallas publicitarias en Calle Londres S/N con referencia catastral 3365019CD5136N0000ED, sito en el Término Municipal de Sant Antoni de Portmany, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 23 de marzo de 2023, mediante registro núm. RGE 2023-E-RE-2208 la señora [REDACTED] con DNI [REDACTED], en nombre y representación de la mercantil IBIZA PUBLICIDAD S.A con CIF A07060270, de Licencia Urbanística para la instalación de dos vallas publicitarias en Calle Londres S/N con referencia catastral 3365019CD5136N0000ED, mediante la presentación de dos Proyectos de Ejecución visados 2023/00310/01 y 2023/00312/01 en fecha 31 de enero 2023 redactados por Pablo Quesada Salcedo, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos colegiado número 29.685 de la demarcación de las Islas Baleares.

Segundo.- En fecha 2 de octubre de 2023, mediante registro núm. 2023-S-RE-804 se realiza requerimiento para la subsanación de deficiencias.

- En fecha 25 de octubre de 2023 mediante registro 2023-E-RE-8542 la interesada aporta documentación para dar respuesta al requerimiento

Tercero.- En fecha 08 de noviembre de 2023 mediante registro 2023-S-RE-9193 y 2023-S-RE-9194 se se realiza requerimiento para la subsanación de deficiencias.

- En fecha 08 de noviembre de 2023 mediante registro 2023-E-RE-8940 se aporta documentación para dar respuesta al requerimiento.

Cuarto.- En fecha 8 de noviembre de 2023 se emite informe favorable por el arquitecto con contrato de servicios externo, el señor Pedro Alberto Guillen Pachón 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 [REDACTED]

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:

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



- La Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.
- 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) y sus modificaciones. (PGOU).
- Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera aprobado definitivamente por el pleno del Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 21 de marzo de 2005 (BOIB núm. 50, de 31-03-2005, en adelante PTI) y su modificación n.º 1.
- El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 5/1990, de 24 de mayo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares. (Ley 5 /1990).
- Los artículos 178.1.b), 179.2.a), y siguientes de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Islas Baleares.
- 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

(...)

i) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública. ”

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.

En lo que respecta a lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 5/1990 de carreteras , en el citado artículo se establece lo siguiente:

“1. Se prohíbe la publicidad visible desde la zona de dominio público de las carreteras integradas en las redes primaria y secundaria. Esta prohibición no da lugar a ningún tipo de indemnización.

2. La prohibición afectará a todos los elementos de la instalación publicitaria, que comprenden la fijación de carteles, inscripciones, formas, logotipos e imágenes, de cualquier tamaño y sus elementos de apoyo.



3. No se considera publicidad a los efectos de esta ley:

a) La rotulación informativa de las vías.

b) Los carteles que señalen lugares de interés público, no comerciales, y con los formatos que se autoricen.

c) Las indicaciones de orden general que sean de utilidad para el usuario, tales como la información sobre talleres, restaurantes, comercios, exposiciones, ferias, celebraciones, siempre que no contengan nombres comerciales, que resulten transitorias o que tengan carácter excepcional.

d) Los letreros o las marcas comerciales que se dispongan en el edificio o en las instalaciones anejas en que se desarrolle la actividad anunciada.

e) Los letreros que figuren sobre los vehículos automóviles y que se refieran exclusivamente a la actividad de las personas que los empleen, o a la carga que transporten. No se podrán emplear sustancias reflectantes, colores o composiciones que puedan inducir a la confusión con señales de tráfico o circulación o que puedan obstaculizar el tráfico rodado.

4. En todos los casos, para la colocación de cualquier clase de cartel o reclamo, visible desde la zona de dominio de la carretera, será preceptiva la autorización del organismo titular o gestor de esta que tiene que atender, además de lo expresado antes, que las condiciones de forma, espesor, situación o iluminación no puedan ser perjudiciales para el tráfico ni para los valores estéticos del entorno.

5. No obstante lo anterior, el organismo titular de la carretera podrá ordenar la retirada o modificación de todos los elementos publicitarios o informativos que puedan afectar a la seguridad viaria o la adecuada explotación de la vía, sin que esto dé derecho a indemnización.”

Analizada la documentación obrante en el expediente se debe entender que la ubicación del elemento publicitario es el suelo urbano, en parcela colindante a calle y/o travesía urbana competencia municipal no resulta de aplicación la prohibición prevista en el apartado 1 del presente artículo.

También resulta justificado la innecesariedad de autorización por el organismo titular de carretera por entenderse que el elemento publicitario no resulta visible desde el dominio de carretera. Deberá indicarse expresamente y condicionar la presente licencia a que la ubicación de las vallas, dado que resulta un elemento esencial, deberá ejecutarse y ubicarse según documentación aquí informada favorablemente, cualquier incumplimiento de tal condición podría entenderse como incumplimiento de la licencia que aquí se otorga.

De lo analizado en el presente expediente así como según informe técnico municipal favorable, procede el otorgamiento de la licencia solicitada por ser ajustada a la ordenación urbanística de aplicación.

Tercero.- La competencia corresponde a la Junta de Gobierno Local, según decreto de Alcaldía núm 2222 de 25 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 e informe técnico favorable, y (ii) que la licencia pretendida es conforme con la ordenación urbanística,



Vista la propuesta de resolución PR/2023/4942 de 17 de noviembre de 2023.

ACUERDO

Primero.- OTORGAR a la mercantil IBIZA PUBLICIDAD S.A con CIF A07060270, **Licencia Urbanística para la instalación de dos vallas publicitarias** en Calle Londres S/N con referencia catastral 3365019CD5136N0000E, según proyectos de Ejecución visados 2023/00310/01 y 2023/00312/01 en fecha 31 de enero 2023 redactados por Pablo Quesada Salcedo, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos colegiado número 29.685 de la demarcación de las Islas Baleares, y según documentación aportada mediante número de registro 2023-E-RE-8542, 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 **EN ESPECIAL** el deber de mantener y respetar la ubicación de las vallas que aquí se autoriza con advertencia de que la alteración y/o modificación de la ubicación y condiciones de ejecución podrá entenderse como incumplimiento de la presente condición de la licencia.

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.

Séptimo.- APROBAR las siguiente liquidaciones indicando al interesado que, previo a la retirada de la licencia deberán abonarse todos los tributos y demás ingresos públicos correspondientes:

Núm. de liquidación	Tipo de ingreso	Importe
202302270/0	Tasa Licencia urbanística construcción	70 euros (pagada)
202308378/0	ICIO	97,90 euros (pendiente)

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

--	--



Descripción	Url de verificación
Informe técnico favorable 8 de noviembre de 2023	[REDACTED]

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

Documentos anexos:

- Anexo 7. Informe técnico FAVORABLE vallas publicitarias 1933_2023

Votación y acuerdo:

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

12. Expediente 4135/2023. Otorgamiento de licencia urbanística para construcción de plurifamiliar con aparcamiento y urbanización simultánea en suelo urbano.

En relación con el expediente de Licencia urbanística, que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud realizada por el señor [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] en representación de la entidad CALA GRACIÓ REAL ESTATE S.L. con CIF n.º B13728027 de licencia Urbanística para construcción de dos edificios plurifamiliares de viviendas y aparcamiento con demolición de vivienda unifamiliar existente en C/ Cap Negret, 4, Sant Antoni de Portmany, en base a lo siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. - En fecha 7 de julio de 2023 mediante registro de entrada núm. 2023-E-RE-5547 el señor [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] en representación de la entidad CALA GRACIÓ REAL ESTATE S.L. con CIF n.º B13728027 de licencia Urbanística para construcción de dos edificios plurifamiliares de viviendas y aparcamiento con demolición de vivienda unifamiliar existente en C/ Cap Negret, 4, Sant Antoni de Portmany, mediante la presentación de "PROYECTO BÁSICO DE DOS EDIFICIOS PLURIFAMILIARES DE VIVIENDAS", en C/ Cap Negret, 4, Sant Antoni de Portmany, firmado por los arquitectos Antonio Albadalejo Rodríguez y Rafael Seguí Giner, fecha 08 /06/2023. Presupuesto PEM 1.527.885,83 euros. Incluye EGR y demás documentación anexa.

Segundo.- En fecha 15 de septiembre de 2023 mediante registro núm. -2023-S-RE-7513 y -2023-S-RE-7514 se realiza requerimiento para la subsanación de deficiencias según informe técnico municipal de fecha 14 de septiembre de 2023.

- En fecha 24 de septiembre de 2023, mediante registro núm. RGE 2023-E-RE-7476 se aporta documentación en respuesta al requerimiento

Tercero.- En fecha 17 de octubre de 2023 mediante registro núm. 2023-S-RE-850 se realiza requerimiento para la subsanación de deficiencias según informe técnico municipal de fecha 16 de octubre de 2023.



- En fecha 2 de noviembre de 2023 mediante registro núm. 2023-E-RE-8810 se aporta documentación en respuesta al requerimiento.

Cuarto.- En fecha 20 de noviembre de 2023, se emite informe municipal favorable (arquitecto con contrato de servicios externos, el señor José Antonio Aguiló Oliver) 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 [REDACTED]

Quinto.- En fecha 21 de noviembre de 2023, se emite informe municipal de compatibilidad de uso de aparcamiento por los Servicios Técnicos municipales en lo que respecta a la actividad de aparcamiento 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 [REDACTED]

Sexto.- Obra en expediente 6859/2023 Decreto núm.3979 de fecha 24 de noviembre de 2023 por el que se acepta y toma de conocimiento de la renuncia realizada por la entidad CALA GRACIÓ REAL ESTATE S.L. con CIF n.º B13728027 de la licencia otorgada por la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de abril de 2006 obrante en expediente 93/2006 para la construcción de edificio plurifamiliar con aparcamiento y piscina en la ubicación que nos ocupa, otorgada a la entidad ENMIG DEN FREUS S. L. con CIF B 5736304-6.

Séptimo.- Obra en expediente 6989/2023 Decreto núm.4049 de fecha 1 de diciembre de 2023 por el que se acepta y toma de conocimiento de la renuncia realizada por la entidad CALA GRACIÓ REAL ESTATE S.L. con CIF n.º B13728027 de la licencia otorgada por la Junta de Gobierno Local de fecha 21 de diciembre de 2006 obrante en expediente 235/2006 para la demolición de edificio vivienda unifamiliar aislada existente en la ubicación que nos ocupa, otorgada a la entidad ENMIG DEN FREUS S.L. con CIF B 5736304-6.

Octavo.- En fecha 28 de noviembre de 2023 mediante registro núm. 2023-E-RE-9620 se aporta compromiso de urbanización y edificación simultánea y en fecha 29 de noviembre de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-9663 se acredita el pago de la fianza para responder de la correcta urbanización por importe de euros sobre el presupuesto de ejecución material (PEM) del proyecto urbanización presentado.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:

- La Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB).
- La Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears. (Ley 7/2013).
- 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 25 LUIB dispone:

1. Tendrán la consideración de solar los terrenos clasificados como suelo urbano que sean aptos para la edificación, según la calificación urbanística, y cumplan los siguientes requisitos:

a) Linden con espacio público.

*b) Dispongan efectivamente, a pie de la alineación de la fachada de la parcela colindante con espacio público, de los servicios urbanísticos fijados por el planeamiento urbanístico y, como mínimo, de los **básicos señalados en el artículo 22 de la presente ley**. Cuando la parcela linde con más de un espacio público, el requisito de los servicios de suministro y evacuación sólo será exigible en uno de ellos. El simple hecho de que el terreno linde con carreteras y vías de conexión interlocal o con vías que delimiten el suelo urbano no implicará que el terreno tenga la condición de solar.*

c) Tengan señaladas las alineaciones y las rasantes, en el caso de que el planeamiento urbanístico las defina.

d) No hayan sido incluidos en un ámbito sujeto a actuaciones urbanísticas pendientes de desarrollo.

e) Se hayan cedido, en su caso, los terrenos exigidos por el planeamiento para destinarlos a espacios públicos con vistas a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

*2. Tener la condición de solar será requisito imprescindible para que se pueda otorgar la licencia de edificación. **No obstante, excepcional y motivadamente, se podrán autorizar la edificación y la urbanización simultáneas** en los términos que se establezcan reglamentariamente o, en su defecto, en el plan general o en los planes de ordenación detallada, en los supuestos contenidos en las letras a), b) y d) del artículo 23.2 de la presente ley.*

Por su parte, el artículo 22.1 LUIB determina cuáles serán los servicios urbanísticos básicos a los que se refiere el artículo 25 para alcanzar la condición de solar, y así dispone:

“Los servicios urbanísticos básicos estarán constituidos por las siguientes redes de infraestructura:

a) Viaria, pavimentada debidamente con, en su caso, aceras encintadas y que tenga un grado de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica.

b) Abastecimiento de agua.

c) Suministro de energía eléctrica.

d) Alumbrado público.



e) Saneamiento de aguas residuales.”

En cuanto al cumplimiento de los requisitos para alcanzar la condición de solar respecto de la parcela objeto de la licencia solicitada se indica lo siguiente, (según documentación técnica obrante en el expediente):

	SEGÚN PROYECTO		OBSERVACIONES / CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA
	S	NO	
REQUISITOS (art. 25 LUIB)			
Lindero a espacio público	X		CUMPLE (preexistente calle Cap Negret)
Servicios urbanísticos básicos (art. 22 LUIB):			
- <i>Viaría, pavimentada con en su caso aceras, con conexión a la trama viaria básica.</i>	x		Existente se realizará ampliación de acera existente hasta alcanzar 1,50
- <i>Abastecimiento de agua.</i>	x		CUMPLE
- <i>Suministro de energía eléctrica.</i>	x		CUMPLE
- <i>Alumbrado público.</i>	x		Existente
- <i>Saneamiento de aguas residuales</i>	x	CUMPLE	
Alineaciones y rasantes	X		Según PGOU con sección F
Cesiones para viales	X		Cesión de 23,96m2

Según artículo 54 del PGOU, para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyen en polígonos o ciudades de actuación, será preciso, como garantía de la realización de las obras de urbanización la siguiente documentación:

- compromiso de edificación y urbanización simultánea estableciéndose un plazo de terminación de la urbanización menor que el que le corresponda al de terminación de la edificación (artículo 54.1 a) PGOU). Obra en el expediente.
- prestación de fianza del 25% por los costes de urbanización (artículo 54.1b) PGOU en relación con el artículo 31.e.5) PGOU. Se cumple, se ha depositado el importe de 802,34 **euros** correspondiente a la fianza.
- compromiso de no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se llevan para todo o parte del edificio. Obra en el expediente.

De la documentación aportada por el interesado y según informe técnico de los Servicios de esta Corporación, se concluye que; (i) la propuesta de urbanización cumple con los requisitos legalmente previstos para dotar a la parcela la condición de solar; (ii) el proyecto básico presentado cumple con los parámetros urbanísticos según conclusión de los Servicios Técnicos para la edificación y la



demolición así como contenido mínimo respecto de la actividad y (iii) se ha aportado la documentación exigida por el PGOU para la autorización de la licencia de edificación y urbanización simultánea incluyendo la demolición de la edificación unifamiliar existente, procediendo, en consecuencia, el otorgamiento de la licencia de edificación con urbanización simultánea.

Se deberá indicar al interesado que, habida cuenta que será presupuesto necesario la ejecución de la demolición de la edificación existente en la parcela objeto de la licencia que nos ocupa, una vez presentado el proyecto de ejecución que ampare las obras del proyecto básico que aquí se informa, se deberá indicar **como condición que el inicio de las obras de edificación sólo podrán iniciarse una vez presentado ante este Ayuntamiento el certificado final de obra de la correcta ejecución de la demolición** en los términos que se autorizan, condición que se indicará en el acto de otorgamiento de la licencia y se reiterará en la resolución que en su día se dicte respecto de la adecuación del proyecto de ejecución, una vez se presente.

Tercero.- Habida cuenta que nos encontramos con un proyecto de edificación para la instalación de una actividad, obra en el expediente documentación respecto de actividad presentada en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 39 en relación al anexo II de la Ley 7/2013, el cual ha sido informado favorablemente. Se deberá presentar el proyecto de actividades completo junto con la presentación del proyecto de ejecución de obras, en el que se contemplen las modificaciones realizadas.

Cuarto.- La competencia para la resolución del presente expediente de licencia urbanística 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 visto que (i) la propuesta de urbanización cumple con los requisitos legalmente previstos para dotar a la parcela la condición de solar; (ii) que el proyecto básico presentado cumple con los parámetros urbanísticos según conclusión de los Servicios Técnicos, (iii) que se ha aportado la documentación exigida por el PGOU para la autorización de la licencia de edificación (v) que **la licencia pretendida es conforme con la ordenación urbanística vigente**

Vista la propuesta de resolución PR/2023/5186 de 4 de diciembre de 2023.

ACUERDO

Primero. Otorgar a la entidad CALA GRACÍO REAL ESTATE S.L. con CIF n.º B13728027 licencia urbanística para demolición de vivienda unifamiliar existente y edificación con urbanización simultánea y cesión de 23,96m2 para alineación según PGOU para construcción de dos edificios plurifamiliares de viviendas y aparcamiento en C/ Cap Negret, 4, Sant Antoni de Portmany según "PROYECTO BÁSICO DE DOS EDIFICIOS PLURIFAMILIARES DE VIVIENDAS", en C/ Cap Negret, 4, Sant Antoni de Portmany, firmado por los arquitectos Antonio Albadalejo Rodríguez y Rafael Seguí Giner, fecha 02/11/2023. Presupuesto PEM 1.527.885,83 euros. Incluye EGR. con indicación expresa de que la presente licencia se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

Segundo.- INDICAR a los interesados el deber de presentar, **en el plazo de SEIS MESES, el correspondiente PROYECTO DE EJECUCIÓN** debidamente visado y ajustado a las determinaciones del proyecto básico **INCLUYÉNDOSE** según indicado en el informe técnico municipal anexo (i) el proyecto de actividad de aparcamiento, (ii) Proyecto de Infraestructuras



Comunes en materia de acceso a los Servicios de Telecomunicaciones y (iii) proyecto ejecutivo de demolición que deberá ser aportado con anterioridad o como máximo de forma simultánea a la presentación del proyecto de ejecución de la edificación. La no presentación del proyecto de ejecución en los términos y en el plazo indicado, implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos de la licencia, debiéndose solicitar una nueva licencia.

Tercero.- INDICAR al interesado que la licencia aquí otorgada se entiende **condicionada al cumplimiento de las indicaciones** referidas en el informe técnico adjunto, **EN ESPECIAL** las siguientes;

(i) una vez sea en su caso resuelta la adecuación del proyecto de ejecución que deba presentarse respecto del proyecto básico que aquí se autoriza, no podrán iniciarse las obras de edificación sin que previamente se haya presentado en este Ayuntamiento certificado final de obra de correcta ejecución de la demolición y se confirme éste municipalmente.

(ii) el deber de cumplimiento durante toda la ejecución, del compromiso de urbanización y edificación simultánea y de no utilización de las construcciones hasta en tanto no esté concluida la obra de urbanización.

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
202305477 0	Tasa Licencia urbanística construcción /demolición	6.875,49 € pagada
202308911/0	ICIO construcción	55.619,75 euros (pendiente)
202308922/0	ICIO demolición	1.429,02 euros (pendiente)
202308763 0	FIANZA	802,34 euros (pagada)

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

Descripción	Url de verificación
Informe técnico municipal favorable de 20 de noviembre de 2023	[Redacted]
Informe técnico municipal en materia de uso y actividades de 21 de noviembre de 2023	[Redacted]

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

Documentos anexos:



- Anexo 8. 4135-2023-Plurifamiliar-03Fav
- Anexo 9. 4135_2023_Informe técnico respecto de la actividad - Proyecto básico

Votación y acuerdo:

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

13. Expediente 3274/2023. Otorgamiento de licencia de legalización de división de local en dos y cambio de uso de uno de los locales resultantes a vivienda en suelo urbano.

En relación con el expediente de licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud formulada por el señor [REDACTED] con D.N.I. [REDACTED] en representación del señor [REDACTED] con DNI [REDACTED], de Licencia urbanística de cambio de uso de local a vivienda en planta baja, en C/ Barcelona n.º 19, Planta 00 Puerta 02, del Término Municipal de Sant Antoni de Portmany, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 25 de mayo de 2023, mediante instancia 2023-E-RE-4412 el señor [REDACTED] con D.N.I. [REDACTED] en representación del señor [REDACTED] con DNI [REDACTED], de Licencia urbanística de cambio de uso de local a vivienda en planta baja, en C/ Barcelona n.º 19, Planta 00 Puerta 02, del Término Municipal de Sant Antoni de Portmany mediante la presentación de Proyecto Básico de cambio de uso de local a vivienda en planta baja, en C/ Barcelona n.º 19, Planta 00 Puerta 02, del Término Municipal de Sant Antoni de Portmany. Proyecto sin visar firmado por el arquitecto Juan Ignacio Torres Cuervo en fecha 25 de mayo de 2023.

Segundo.- En fecha de 06 de septiembre de 2023 mediante registro 2023-S-RE-7278, se remite requerimiento según informe técnico municipal de fecha 5 de septiembre de 2023 para requerir a la parte interesada presentar proyecto de legalización de la división física de la planta baja en diferentes locales respecto a la Licencia Urbanística Municipal otorgada P38-82 y completar Proyecto Básico objeto de la solicitud.

- En fecha 11 de septiembre de 2023 mediante registro de entrada 2023-E-RE-7089, se aporta documentación para subsanación de deficiencias del proyecto básico y en fecha 14 de septiembre de 2023 mediante registro de entrada 2023-E-RE-7229, se presenta documentación para la legalización de la división física de la planta baja adjuntado Proyecto de Legalización visado 13/01421 /23 en fecha 14.09.2023 redactado por el técnico Juan Ignacio Torres Cuervo.

Tercero.- En fecha de 31 de septiembre de 2023 mediante registro 2023-S-RE-8960, se remite requerimiento según informe técnico municipal de fecha 5 de septiembre de 25 de septiembre de 2023.

- En fecha 31 de octubre de 2023 mediante registro 2023-E-RE-8722 se aporta documentación gráfica para la subsanación de deficiencias del proyecto básico presentado. Se adjunta plano medidas correctoras accesibilidad firmado por el arquitecto Juan Ignacio Torres Cuervo en fecha 31 de octubre de 2023.



Cuarto.- En fecha 9 de noviembre de 2023, se emite informe favorable por los Servicios Técnicos municipales (arquitecto con contrato de servicios el señor Pedro Alberto Guillén Pachón), 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 [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 de 2 de junio de 1987 (BOCAIB número 90, de 21 de julio de 1987) y sus modificaciones.
- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario.

– DECRETO DE 8 DE FEBRERO DE 1946 POR EL QUE SE APRUEBA LA NUEVA REDACCIÓN OFICIAL DE LA LEY HIPOTECARIA.

- Decreto 145/1997, de 21 noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad.
- 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 lo dispuesto en el artículo 146. 1g) de la LUIB, queda sujeto a la preceptiva licencia urbanística, entre otros, *“g) El cambio de uso en edificaciones e instalaciones. Reglamentariamente se precisarán las actuaciones que, por su escasa entidad, estén exentas o que las autorizaciones de la autoridad agraria competente eximan de la obtención de licencia ”.*

Obra en el expediente informe técnico municipal favorable al cambio de uso solicitado motivo por el que analizada la documentación obrante, se puede concluir que la licencia solicitada respecto del cambio de uso resulta acorde a la ordenación urbanística.

Tercero.- En lo que a la legalización se refiere, 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 de edificación y división sin título habilitante, objeto de la legalización que aquí nos ocupa.

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, las cuales 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.

De igual forma según obra en el informe técnico municipal aquí adjunto, se ha verificado el cumplimiento de los parámetros urbanísticos aplicables a la actuación de cambio de uso y que el proyecto a este respecto también es conforme a la ordenación urbanística por lo que procede el otorgamiento de la licencia referida.

Cuarto.- 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 sin título habilitante 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 siempre que dichas actuaciones no se encuentren prescritas.

Habida cuenta que nos encontramos ante una solicitud de legalización de actuaciones ejecutadas sin título habilitante y que de la información obrante en el expediente se desprende que, la actuaciones objeto de la presente legalización se encontraban ejecutadas ya hace más de ocho años, En consecuencia, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 205.1 LUIB que dispone *“a) Las infracciones urbanísticas graves y muy graves prescribirán a los ocho años y las leves al año. Ello sin perjuicio de la posibilidad de adoptar en todo momento las medidas de restablecimiento de la realidad física alterada en los supuestos que se recogen en el artículo 196.2 de esta ley”*

Por lo tanto, el plazo de prescripción para este tipo de infracciones será de ocho años desde la total finalización de las actuaciones, por lo que, en el caso que nos ocupa ya ha transcurrido el plazo de prescripción con lo que no procede la exigencia de responsabilidad sancionadora urbanística, lo cual será expresamente señalado en la resolución que aquí nos ocupa.



Quinto.- La competencia corresponde a la Junta de Gobierno Local, según el apartado tercero, letra C, del 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) en el expediente obra informe técnico favorable y (ii) que la licencia pretendida es conforme con la ordenación urbanística vigente;

Vista la propuesta de resolución PR/2023/4938 de 17 de noviembre de 2023.

ACUERDO

Primero.- OTORGAR al señor [REDACTED] con DNI [REDACTED] **licencia urbanística de legalización de división de local existente y cambio de uso de uno de los locales resultantes de la división que aquí se legaliza**, sito en planta baja, en C/ Barcelona n.º 19, Planta 00 Puerta 02, del Término Municipal de Sant Antoni de Portmany y todo ello según; (i) según Proyecto de Legalización visado núm. 13/01421/23 en fecha 14/09/2023 redactado por Juan Ignacio Torres Cuervo que pretende la legalización las obras pertinentes para la división de local de 38 años a la configuración actual. Presupuesto: 4.939 €. y (ii) Proyecto Básico de cambio de uso de local a vivienda presentado mediante registro de entrada 2023-E-RE-7089 firmada por el técnico Juan Torres Cuervo en fecha 11 de septiembre de 2023 y documentación aportada con RGE 2023-E-RE-8722 firmada por el mismo técnico en fecha 31 de octubre de 2023, con indicación de que la presente licencia se entiende otorgada a **salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros**.

Segundo.- INDICAR a los interesados el deber de presentar, **en el plazo de SEIS MESES, el correspondiente PROYECTO DE EJECUCIÓN** debidamente visado y ajustado a las determinaciones del proyecto básico. La no presentación de este proyecto, en el plazo indicado, implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos de la licencia, debiéndose solicitar una nueva licencia.

Tercero.- INDICAR al interesado que la licencia aquí otorgada se entiende **condicionada al cumplimiento de las indicaciones** referidas en los informe técnicos municipales adjuntos.

Cuarto.- INDICAR a la interesada que, respecto de los actos urbanísticos aquí otorgados se deberá dar cuenta al catastro inmobiliario y, en su caso, inscribir en el registro de la propiedad las fincas resultantes, para conformar, en todo caso, la concordancia entre ambos registros.

Quinto.- INDICAR al interesado que, respecto de las obras ejecutadas objeto de la licencia de legalización que aquí se otorga, **no procederá** incoar procedimiento sancionador en materia urbanística con motivo en haber operado el instituto de la prescripción sobre las mismas.

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

Séptimo.- APROBAR las siguientes liquidaciones:

Núm. de liquidación	Tipo de ingreso	Importe
202304135/0	Tasa Licencia urbanística construcción	130,46 euros (pagada)



202308402/0

ICIO

1159,60 euros (pendiente)

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

Descripción	Url de verificación
Informe técnico favorable de arquitecto municipal de 9 de noviembre de 2023	[REDACTED]

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

Documentos anexos:

- Anexo 10. Informe Técnico FAVORABLE cambio de uso Exp 3274_2023

Votación y acuerdo:

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

14. Expediente 6229/2015. Autorización de modificaciones en el transcurso de las obras respecto de licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina en suelo rústico.

En relación al expediente de licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita para la construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo en la finca Can Cardonet o Can Gaspar, polígono 21, parcela 34, Sant Antoni de Portmany otorgada mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 09 de diciembre de 2020 declarada como fue la adecuación del proyecto de ejecución al básico autorizado mediante Decreto núm. 2699 de 18 de agosto de 2021 presentado como ha sido certificado final de obra en el que se presentan modificaciones en el transcurso de las obras, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 9 de diciembre de 2020, la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que otorga al señor [REDACTED] licencia para construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo, en polígono 21 parcela 34, de Sant Antoni de Portmany, según proyecto (memoria de fecha 10/03/2020, planos G00-G01, A01-A10 y A06BIS de fecha 7/02/2020, plano G02 de fecha 10/03/2020 y plano G03 de fecha 29/09/2020) redactado por Romano Arquitectos SLPU, sin visado colegial.

Segundo.- En fecha 21 de mayo de 2021 y en expediente núm. 2332/2021 se dicta Decreto núm. 1543 por el que se acuerda tomar conocimiento del cambio de titularidad a favor de SIGNAL IBERICA S.L.U. con CIF núm. B01953413 de la licencia urbanística c para la construcción de vivienda unifamiliar aislada con anexo y piscina en polígono 21 parcela 34, "Can Gaspar" de Sant Rafel, de este término municipal.



Tercero.- Mediante Decreto núm. 2699 de fecha 18 de agosto de 2021, se declara la adecuación del proyecto de ejecución redactado por el arquitecto Francesc- Xavier Blesa Aguilera con visado n.º 13/00536/21 del 03/05/2021, junto con la documentación complementaria y documentación modificada con visado n.º 13/829/21 del 29/06/2021 (memoria modificada; planos modificados 03A, 04A, 05A y 06A Secciones, Planta de Cubierta y Piscina; planos 01SS, 02SS y 03SS) y n.º 13/00914/21 del 16/07/2021 (planos modificados 01A, 02A y 06A Alzados y Secciones) a las determinaciones del Proyecto Básico redactado por Romano Arquitectos SLPU (memoria de fecha 10/03/2020, planos G00-G01, A01-A10 y A06BIS de fecha 7/02/2020, plano G02 de fecha 10/03/2020 y plano G03 de fecha 29/09/2020) autorizado por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento en sesión del 9 de diciembre de 2020, para las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo en la finca Can Cardonet o Can Gaspar, polígono 21, parcela 34, Sant Antoni de Portmany.

Cuarto.- En fecha 20 de abril de 2023, mediante registro núm. RGE 2023-E-RE-3002 la interesada solicita certificado municipal de final de obra del expediente municipal : 6229/2015 - Construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo en la finca Can Cardonet o Can Gaspar, polígono 21, parcela 34, T.M de Sant Antoni de Portmany al que se adjunta entre otros, Documento de descripción de modificaciones introducidas durante las obras, redactado por la dirección facultativa de las obras, el cual se aporta visado por el COAIB n.º 13/00579/23 de fecha 18/04/2023, en el que se hace constar que durante la ejecución de las obras de han introducido modificaciones que son compatibles con la licencia otorgada. Todo ello se tramita en expediente 2409/2023.

Quinto.- En fecha 9 de junio de 2023, mediante registro núm. 2023-S-RE-4486 se realiza requerimiento para la subsanación de deficiencias según informe técnico de fecha 8 de junio de 2023. (expediente 2409/2023)

- En fecha 21 de julio de 2023 y 25 de julio de 2023, mediante registros núm. RGE 2023-E-RE-5857 y RGE 2023-E-RE-5923 respectivamente, se aporta documentación para subsanación de requerimiento indicado anteriormente.

Sexto. - En fecha 31 de julio de 2023 mediante registro núm. 2023-S-RE-6389 y en fecha 4 de octubre de 2023, mediante registro núm. 2023-S-RE-8205 se emite y reitera segundo requerimiento de subsanación de deficiencias en relación a la solicitud de certificado municipal de final de obra (expediente 2409/2023).

- En fecha 12 de octubre de 2023, mediante registro núm. RGE 2023-E-RE-8079 se aporta documentación para subsanación del requerimiento indicado anteriormente.

Séptimo.- Con fecha 20 de octubre de 2023 se emite tercer requerimiento de subsanación de deficiencias, solicitando que se aporte la documentación remitida con RGE 2023-E-RE-8079 con el correspondiente visado colegial.

- En fecha 31 de octubre de 2023 y 3 de noviembre de 2023, mediante registros núm. 2023-E-RE-8755 y 2023-E-RE-8829 se aporta documentación para subsanación de tercer requerimiento de fecha 20/10/2023.

Octavo.- En fecha 17 de noviembre de 2023 se emite informe favorable a las modificaciones en el transcurso de las obras por los Servicios Técnicos municipales (arquitecto con contrato de servicios 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 [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 9 de diciembre de 2020 y, por lo tanto, son compatibles con ésta y del tipo previsto en el artículo referido (art. 156.2 LUIB) y no ha sido necesaria la paralización de las mismas siendo procedente resolver, en su caso, su autorización en este momento.

Tercero.- La competencia para la resolución del presente expediente de autorización de las modificaciones en el transcurso de las obras respecto de licencia urbanística corresponde a la Junta de Gobierno Local, según Decreto de Alcaldía núm 2222 de 25 de julio 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, 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/2023/5061 de 24 de noviembre de 2023.



ACUERDO

Primero.- AUTORIZAR las modificaciones en el transcurso de las obras según documentación aportada con RGE 2023-E-RE-5923 de fecha 25/07/2023 consistente en Documento de descripción de modificaciones introducidas durante las obras y planos de estado final de obras donde se reflejan las modificaciones introducidas, redactado y suscrito por el arquitecto director de obra Francesc Xavier Blesa Aguilera, aportados con visado del COAIB n.º 13/001182/23 de fecha 24/07/2023, así como documentación aportada con RGE 2023-E-RE-8829 de fecha 03/11/2023 consistente en anexo a memoria de modificaciones introducidas durante las obras, suscrito por el arquitecto director de las obras Francesc Xavier Blesa Aguilera, el cual se aporta con visado del COAIB n.º 13/01730/23 de fecha 2/11/2023. **COMPATIBLES y/o SIN VARIACIÓN** de parámetros urbanísticos máximos autorizados respecto a la licencia otorgada en fecha 9 de diciembre de 2020 para la construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo en la finca Can Cardonet o Can Gaspar, polígono 21, parcela 34, Sant Antoni de Portmany.

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 17 de noviembre de 2023	[REDACTED]

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

Documentos anexos:

- Anexo 11. 2409_2023 CFO_UNIFAMILIAR Y PISCINA FAV MODIFIC 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.

15. Expediente 5142/2018. Autorización de modificaciones en el transcurso de las obras respecto de licencia urbanística para la construcción de edificio plurifamiliar en suelo urbano.

En el expediente de licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud formulada por [REDACTED], con DNI [REDACTED], en representación de LEBRUSAN REAL ESTATE S.L.*, para construcción de edificio plurifamiliar de 17 viviendas, 2 locales y aparcamiento, en la calle Ignacio Riquer nº 8, de este municipio, la cual fue otorgada por la



Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento 28 de julio de 2021 y Acuerdo de autorización de modificaciones de fecha 20 de julio de 2023 presentado como ha sido proyecto modificado en el transcurso de las obras, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 28 de julio de 2021 la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que otorga a LEBRUSAN REAL ESTATE SL*,* licencia urbanística para construcción de edificio plurifamiliar de 17 viviendas, locales en planta baja y aparcamiento en calle Ignacio Riquer nº 8, de este municipio, según proyecto básico redactado por el arquitecto Javier Planas Ramia colegiado nº 13514/3 COAIB.

Segundo.- En fecha 24 de septiembre de 2021 se presenta Proyecto de Ejecución, Estudio de Seguridad y Salud y Estudio de Gestión de Residuos firmado por arquitecto, Francisco Javier Planas Ramia, con DNI 41438280P, en representación de LEBRUSAN REAL ESTATE SL, en cumplimiento de condiciones de la licencia.

Tercero.- En fecha 1 de diciembre de 2021 y registro 2021-E-RE-7383, se presenta instancia comunicando inicio de obras, incluye asumes de Dirección de Ejecución, Dirección de obra, nombramiento constructor y recibo pago ICIO por importe de 48.000€.

Cuarto.- En fecha 13 de mayo de 2023 y registro 2022-E-RE-3463, se presenta Modificado de Proyecto de Ejecución durante el transcurso de las obras, visado COAIB 13/00599/22 de 4/05/2022, así como recibo de incremento de ICIO por importe de 405€, sobre un importe PEM de 1.290.000€, aportados por el arquitecto, Francisco Javier Planas Ramia, con DNI [REDACTED], en representación de LEBRUSAN REAL ESTATE SL.

Quinto.- En fecha 23 de marzo de 2023 y registro 2023-E-RE-2234, se presenta segundo Modificado de Proyecto de Ejecución durante el transcurso de las obras, visado COAIB 13/00436/23 de 4/05/2022, así como recibo de incremento de ICIO por importe de 405€, sobre un importe PEM de 1.380.000€, aportados por el arquitecto, Francisco Javier Planas Ramia, colegiado COAIB nº 13514/3, con DNI 41438280P, en representación de LEBRUSAN REAL ESTATE S.L.

Sexto.- En fecha 20 de julio de 2023 la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que otorga a la entidad LEBRUSAN REAL ESTATE SL, licencia urbanística para construcción de edificio plurifamiliar de viviendas, locales en planta baja y aparcamiento en calle Ignacio Riquer nº 8, de este municipio, según (i) proyecto SEGUNDO MODIFICADO del Proyecto Básico edificio plurifamiliar de 19 viviendas (antes 17 y 2 locales en planta baja) y 15 plazas aparcamiento en sótano (tras primer modificado), redactado por el arquitecto Javier Planas Ramia, presentado con Registro de entrada nº2234, visado COAIB 13/00436/23 de 4/05/2022, redactado por arquitecto, Francisco Javier Planas Ramia, colegiado COAIB nº 13514/3,**

Séptimo.- En fecha 8 de septiembre de 2023 mediante registro núm. 2023-E-RE-7038 el interesado aporta proyecto modificado en el transcurso de las obras visado 13/01387/23 de fecha 8/09/23 redactado por el arquitecto el señor Francisco Javier Planas Ramia.

Octavo.- En fecha 26 de septiembre de 2023 mediante registro núm. 2023-E-RE-7546 se presenta proyecto Proyecto de Actividad del aparcamiento MODIFICADO, redactado por ingeniero, D. Antonio Roig Marí, colegiado 0392 COEIB, visado 145973/0003 de 11/03/22

Noveno.- En fecha 21 de noviembre de 2023 se emite informe favorable por los Servicios Técnicos municipales (arquitecto con contrato de servicios el señor Enrique Clemente Quintana) 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 [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, las modificaciones en el transcurso de las obras consisten en la modificación del número de plazas de aparcamiento a 15 para vehículos y 4 de motocicleta, por lo que la modificación propuesta no varían parámetros urbanísticos máximos autorizados en la licencia original otorgada por Junta de Gobierno Local otorgada por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento **28 de julio de 2021 y Acuerdo de autorización de modificaciones de fecha 20 de julio de 2023 siendo estas modificaciones compatibles con la referida licencia y por tanto, son modificaciones** 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 apartado tercero, letra C, del 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, 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 conforme a la licencia otorgada por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento 28 de julio de 2021 y Acuerdo de autorización de modificaciones de fecha 20 de julio de 2023.

Vista la propuesta de resolución PR/2023/5065 de 24 de noviembre de 2023.

ACUERDO

Primero.- AUTORIZAR las modificaciones en el transcurso de las obras consistentes en la modificación del número de plazas de aparcamiento que será de 15 para vehículos (coches) y 4 para motocicletas, según Memoria y plano descriptivo de la modificación de las plazas de aparcamiento de motocicleta”, visado COAIB núm.13/01387/23 de fecha 8/09/2023 sin variación de parámetros urbanísticos respecto a la Licencia otorgada a LEBRUSAN REAL ESTATE S.L.*, * por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento en sesión del día 28 de julio de 2021 y Acuerdo de autorización de modificaciones de fecha 20 de julio de 2023 para construcción de edificio plurifamiliar de viviendas, locales en planta baja y aparcamiento en calle Ignacio Riquer nº 8, de este municipio.

Segundo.- RECORDAR a la interesada el mantenimiento de la totalidad de condiciones de la licencia urbanística otorgada por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento 28 de julio de 2021 y Acuerdo de autorización de modificaciones de fecha 20 de julio de 2023.

Tercero.- INDICAR a la interesada que las modificaciones que aquí se autorizan están condicionadas a las prescripciones obrantes en el informe técnico aquí adjunto y demás condiciones impuestas que obran en el expediente.

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

Descripción	Url de verificación
Informe técnico municipal favorable de 22 de noviembre de 2023	[REDACTED]

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

Documentos anexos:

- Anexo 12. 5142-2018 INF MTO_3_rev_nov23

Votación y acuerdo:

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

16. Expediente 3157/2020. Autorización de modificaciones en el transcurso de las obras respecto de licencia urbanística para ampliación y reforma de establecimiento hotelero con urbanización simultánea.



En relación con el expediente número 3157/2020, de Licencia urbanística, que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud formulada por el señor ██████████ con NIE núm. ██████████, en representación de la mercantil CECA S.A. con CIF núm. A08397929 para ampliación de 40 unidades de alojamiento en dos plantas con restaurante y piscina y reforma de edificación existente en el complejo hotelero de 4* "STELLA MARIS" sito en C/ Cap Negret, 16, de esta localidad, otorgada como fue la referida licencia al proyecto básico mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 14 de septiembre de 2022, declarada la adecuación del proyecto de ejecución al básico autorizado mediante Decreto núm. 0884 de 22 de marzo de 2023, presentado como ha sido proyecto modificado en el transcurso de las obras, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. En fecha 14 de septiembre de 2022, de julio de 2020, la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que otorga a la mercantil CECA S.A. con CIF núm. A08397929 licencia urbanística para edificación con urbanización simultánea para ampliación de 40 unidades de alojamiento en dos plantas con restaurante y piscina y reforma de edificación existente en el complejo hotelero de 4* "STELLA MARIS" sito en C/ Cap Negret, 16, de esta localidad, según "PROYECTO BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE 48 UNIDADES DE ALOJAMIENTO EN DOS PLANTAS CON RESTAURANTE Y PISCINAS Y REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACIONES EN EL COMPLEJO HOTELERO DE 4* "STELLA MARIS". Visado 08/07/2022-13/00971/22. Redactado por el arquitecto Rafel Seguí Giner. PEM Total: 4.825.352,64 euros y "Proyecto Básico de Urbanización de Stella Maris", redactado por ITEC ingenieros, firmado en fecha 05/07/2022. PEM obra 452.067,25 euros.

Segundo.- Presentado como fue proyecto de ejecución en desarrollo del básico autorizado, en fecha 22 de marzo de 2023, se dicta Decreto número 0884 por el que se ue el (i) Proyecto Ejecutivo de ampliación de 48 unidades de alojamiento en dos plantas con restaurante y piscinas y reforma y ampliación de edificaciones en el complejo hotelero de cuatro estrellas "Stella Maris", redactado por el arquitecto Rafael Seguí Giner, VISADO 05/12/2022-13/01741/22. Incluye el "Proyecto de Demolición" que se engloba en el Proyecto de Ejecución anterior, pero con VISADO 29/11/2022-13/01711/22 y (ii) Proyecto Ejecutivo de Urbanización de Stella Maris", redactado por itec ingenieros, VISADO en fecha 21/02/2023-Nº 12230147-00 se adecúa a las determinaciones del proyecto básico autorizados por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 14 de septiembre de 2022, por el que se otorga a a CECA S.A. con CIF núm. A08397929 licencia urbanística para edificación con urbanización simultánea para ampliación de 40 unidades de alojamiento en dos plantas con restaurante y piscina y reforma de edificación existente en el complejo hotelero de 4* "STELLA MARIS" sito en C/ Cap Negret, 16, de esta localidad.

Tercero.- En fecha 12 de mayo de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-3861 se aportan (i) nombramiento del constructor; (ii) nombramiento de dirección ejecución de obra; (iii) nombramiento de coordinador de seguridad y salud, (iv) renuncia de dirección facultativa de la obra y (v) asume de dirección facultativa de la obra por otro arquitecto; (vi)

Cuarto.- En fecha 6 de septiembre de 2023 se comunica que el inicio de las obras tendrá lugar una vez finalizada la temporada estival y en cumplimiento de la ordenanza municipal de obras.

Quinto.- En fecha 2 de noviembre de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-8801 se presenta por la interesada "Proyecto Ejecutivo MODIFICADO de ampliación de 48 unidades de alojamiento en dos plantas con restaurante y piscinas y reforma y ampliación de edificaciones en el complejo hotelero de cuatro estrellas "Stella Maris", redactado por el arquitecto Jordi Rodríguez-Carreño, VISADO 12/05/2023-13/00715/23. PEM: 4.825.352,64 euros. Incluye EGR i ESS.



Sexto.- En fecha 22 de noviembre de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-9425 se aporta informe emitido por el Servei d'Ordenació Turística del Consell d'Eivissa de fecha 21 de noviembre de 2023, emitido por el Cap del Servei, en el que se concluye que las modificaciones planteadas no requieren emisión de nuevo informe puesto que se mantienen las mejoras ya informadas favorablemente en fecha 17 de junio de 2022.

Séptimo.- En fecha 22 de noviembre de 2023 se emite informe favorable por los Servicios Técnicos municipales (arquitecto con contrato de servicios el señor José Antonio Aguiló Oliver) 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 [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, 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 14 de septiembre de 2022 así como el Decreto número 0884 de fecha 22 de marzo de 2023, siendo estas modificaciones compatibles con la referida licencia así como que no desvirtúan el informe turístico preceptivo ya obrante en el expediente según informe del Servei d'Ordenació Turística del Consell d'Eivissa de fecha 21 de



noviembre de 2023, emitido por el Cap del Servei, y por tanto, son modificaciones 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 apartado tercero, letra C, del 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, 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 conforme a la licencia otorgada en fecha 14 de septiembre de 2022 así como el Decreto número 0884 de fecha 22 de marzo de 2023 y (iii) que éstas son conforme a la ordenación urbanística aplicable.

Vista la propuesta de resolución PR/2023/5067 de 24 de noviembre de 2023.

ACUERDO

Primero.- AUTORIZAR las modificaciones en el transcurso de las obras según “Proyecto Ejecutivo MODIFICADO de ampliación de 48 unidades de alojamiento en dos plantas con restaurante y piscinas y reforma y ampliación de edificaciones en el complejo hotelero de cuatro estrellas “Stella Maris”, redactado por el arquitecto Jordi Rodríguez-Carreño, VISADO 12/05/2023-13 /00715/23. PEM: 4.825.352,64 euros. Incluye EGR i ESS. respecto de la licencia urbanística otorgada a a CECA S.A. con CIF núm. A08397929 licencia urbanística para edificación con urbanización simultánea para ampliación de 40 unidades de alojamiento en dos plantas con restaurante y piscina y reforma de edificación existente en el complejo hotelero de 4* “STELLA MARIS” sito en C/ Cap Negret, 16, de esta localidad, **sin variación de parámetros urbanísticos y compatibles** respecto a la Licencia otorgada por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento en sesión del día en fecha 14 de septiembre de 2022.

Segundo.- RECORDAR a la interesada el mantenimiento de la totalidad de condiciones de la licencia urbanística otorgada por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento en sesión del día en fecha 14 de septiembre de 2022 **EN ESPECIAL** el deber de ejecutar simultáneamente con el “Proyecto Ejecutivo de Urbanización de Stella Maris”, redactado por itec ingenieros, VISADO en fecha 21/02/2023-Nº 12230147-00. PEM obra 553.441,46 euros, anteriormente aprobado, y no incluido en el proyecto de ejecución modificado que ahora se informa.

Tercero.- INDICAR a la interesada que las modificaciones que aquí se autorizan están condicionadas a las prescripciones obrantes en el informe técnico aquí adjunto y demás condiciones impuestas en las resoluciones relativas a la licencia que nos ocupa y que obran en el expediente.

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

Descripción	Url de verificación
Informe técnico municipal favorable de 22 de noviembre de 2023	[REDACTED]



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

Documentos anexos:

- Anexo 13. 3157-2020-Ampliacio-CiutatVacacions-MDExec-3Fases-Fav

Votación y acuerdo:

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

17. Expediente 5113/2020. Autorización de modificaciones en el transcurso de las obras respecto de licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico.

En relación al expediente de licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita para la construcción de vivienda unifamiliar aislada en parcela 71, polígono 21, finca n.º 15554, Sant Rafael de sa Creu, Sant Antoni de Portmany otorgada mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 18 de mayo de 2007 al proyecto básico declarada como fue la adecuación del proyecto de ejecución al básico autorizado mediante Decreto núm. 0614 de 9 de marzo de 2021 presentado como ha sido proyecto de modificaciones en el transcurso de las obras, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 18 de mayo de 2007, en expediente 147/2006- obra mayor, la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que otorga licencia para construcción de vivienda unifamiliar aislada en parcela 71, polígono 21, finca n.º 15554, Sant Rafael de sa Creu, Sant Antoni de Portmany según al proyecto básico con visado n.º 3/1335/06. Presupuesto 141.728 €.con Informe Favorable de la CIOTUPHA de 16 de mayo de 2007.

Segundo.- En fecha 9 de marzo de 2021 se dicta Decreto núm. 0614 por el que se declara la adecuación del Proyecto de Ejecución visado n.º 13/01352/20 de fecha 16.12.2020 al proyecto básico autorizado por la Junta de Gobierno Local de 18 de mayo de 2007 para las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada en parcela 71 polígono 21 de Sant Rafael de Sa Creu.

Tercero.-- En fecha de noviembre de 2021 mediante registro de entrada n.º 2021-E-RE-7260, se adjunta Modificado en el trascurso de las obras, proyecto visado COAIB n.º 13/01480/21 de fecha 23 /11/2021. Proyecto redactado por el arquitecto Domingo Luis Lucchetta, arquitecto colegiado COAIB n.º 953180. Presupuesto 193.875,45 €. Promotor Petra Diseño y Arquitectura S.L. En fecha 31 de enero de 2022 mediante registro núm. 2022-E-RE-649 se aporta plano de parcela complementando la documentación aportada.

Cuarto.- En fecha 18 de mayo de 2022 mediante registro núm. 2022-S-RE-3264 se realiza requerimiento para la subsanación de deficiencias según informe técnico municipal de fecha 16 de mayo de 2023.

- En fecha 1 de junio de 2022, mediante registro núm. 2022-E-RE-3962 se aporta documentación en respuesta al requerimiento indicándose que parte de la documentación pendiente de aportar se encuentra en elaboración solicitando una suspensión del procedimiento por el tiempo necesario para



tal aportación. En fecha 17 de junio de 2022 mediante registro n.º 2022-E-RE-4471 se presenta *Proyecto acceso en el margen izquierdo EI600 PK8* redactado por D. Pablo Quesada Salcedo, Ingeniero de caminos, canales y puertos, colegiado n.º 29685, en representación de Ibizaingenieros, de fecha junio 2022.

Quinto.- En fecha 18 de septiembre de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RC-7716 tiene entrada en este Ayuntamiento la resolución de 18 de septiembre de 2023 núm. 2023000442 del conseller executiu del Departament de Territori, Ordenació Turística, Mobilitat, Infraestructures Viàries i Lluita contra l'Intrusisme por el que se autoriza el Proyecto de Acceso en el margen izquierdo del desvío hacia Sant Rafel de la EI-600 en el PK 8+000, TM Sant Antoni de Portmany" con fecha de redacción de Octubre de 2022.

Sexto.- En fecha de septiembre de 2022 mediante registro n.º 2022-E-RE-6577 se presentó Certificado Final de Obras con visado 13/01344/22 de fecha 21/09/2022, donde se certifica haber finalizado las obras en fecha 28 de julio de 2022. todo lo cual se tramita en expediente 5189/2022.

Séptimo.- En fecha 13/09/2023 los Servicios Técnicos Municipales realizan visita de inspección a las obras de referencia, donde se constata que las obras ejecutadas no se corresponden con el proyecto autorizado, habiendo introducido modificaciones durante el transcurso de las obras que han de representarse en la documentación del Certificado Final de Obras, indicando su compatibilidad con la licencia de obras.

Octavo.- En fecha 18 de octubre de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-8252 el interesado presenta proyecto modificado en el transcurso de las obras visado 13/01631/23 de 17 de octubre de 2023.

Noveno.- En fecha 12 de noviembre de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-9123 el interesado aporta documentación en relación al proyecto modificado en el transcurso de las obras.

Décimo.- En expediente 5189/2022, en fecha 23 de noviembre de 2023 mediante Registro n.º 2023-E-RE-9472, se aporta nuevo Certificado Final de Obra con Modificaciones con visado n.º 13/01862 /23 de fecha 23/11/2023 , haciendo constar su compatibilidad con la Licencia de obras.

Décimo- primero.- En expediente 5189/2022, en fecha 29 de noviembre de 2023, con RGE 2023-S-RE-10033 se realiza requerimiento para la subsanación deficiencias.

- En expediente 5189/2022, en fecha 30 de noviembre de 2023 y 3 de diciembre de 2023 mediante registros n.º 2023-E-RE-9687 y n.º 2023-E-RE-9732 respectivamente, se aporta documentación para la resolución del expediente con visado n.º 13/01921/23 de fecha 30/11/2023 del COAIB incluyendose la renuncia a las modificaciones en el transcurso de las obras presentadas con anterioridad, debiéndose considerar únicamente las presentadas con con visado n.º 13/01862/23 de fecha 23/11/2023 junto con las aportadas en 30 de noviembre de 2023 aquí indicadas.

Décimo- segundo.- En fecha 4 de diciembre de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-9745 se aporta copia de "Proyecto de Acceso en el margen izquierdo del desvío hacia Sant Rafel de la EI-600 en el PK 8+000, TM Sant Antoni de Portmany" redactat en octubre de 2022, a sòl rústic del TM de Sant Antoni de Portmany"el cual fue objeto de autorización de fecha 18 de septiembre de 2023 núm. 2023000442 del conseller executiu del Departament de Territori, Ordenació Turística, Mobilitat, Infraestructures Viàries i Lluita contra l'Intrusisme



Décimo-tercero.- En fecha 4 de diciembre de 2023 se emite informe favorable a las modificaciones en el transcurso de las obras por los Servicios Técnicos municipales que se adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación [REDACTED]

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:

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

Segundo.- El artículo 156.2 LUIB dispone:

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

Habida cuenta lo dispuesto por los Servicios Técnicos Municipales en informe técnico favorable adjunto, las modificaciones ejecutadas en el transcurso de las obras no varían parámetros urbanísticos máximos autorizados en la licencia original otorgada por Junta de Gobierno Local de 18 de mayo de 2007 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 Decreto de Alcaldía núm 2222 de 25 de julio 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, 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/2023/5188 de 4 de diciembre de 2023.

ACUERDO

Primero.- AUTORIZAR las modificaciones en el transcurso de las obras según documento de descripción de las Modificaciones introducidas durante la obra, visado n.º 13/01862/23 de fecha 23/11/2023, y documentación complementaria con visado n.º 13/01921/23 de fecha 30/11/2023 del COAIB, obrantes en el expediente núm. 5189/2022 **COMPATIBLES y/o SIN VARIACIÓN** de parámetros urbanísticos máximos autorizados respecto a **la licencia otorgada Junta de Gobierno Local de 18 de mayo de 2007** para la construcción de vivienda unifamiliar aislada en parcela 71, polígono 21, finca n.º 15554, Sant Rafael de sa Creu, Sant Antoni de Portmany.

Segundo.- 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 4 de diciembre de 2023	[REDACTED]

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

Documentos anexos:

- Anexo 14. 5113_2020 Informe Técnico MTO FAVORABLE

Votación y acuerdo:

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

18. Expediente 5693/2023. Autorización de modificaciones en el transcurso de las obras respecto de licencia urbanística para Licencia construcción de vivienda unifamiliar aislada en suelo urbano.

En relación con el expediente que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud formulada el señor [REDACTED] con DNI [REDACTED] en representación del señor [REDACTED] con DNI [REDACTED], para la corrección del Certificado Final de obra Municipal del expediente de Licencia de obras N.º P-114/00, con motivo en contener éste error material al no haber incluido las modificaciones introducidas en el transcurso de las obras respecto de la Licencia construcción de vivienda unifamiliar aislada de dos plantas en Carrer Joan Costa “Picarol” SN, vivienda n.º 8, de Sant Antoni de Portmany, otorgada por Acuerdo de Comisión de Gobierno Local de fecha 28 de julio del año 2000, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO



Primero.- En fecha 28 de julio de 2000, en el expediente municipal N.º P-114/00 la Comisión de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que otorga licencia para construcción de vivienda unifamiliar aislada de dos plantas en Carrer Joan Costa “ Picarol” SN, vivienda n.º 8, de Sant Antoni de Portmany según proyecto redactado por el arquitecto D. Bernardo Millo Cuipers, con visado n.º 3 /1672/00 de fecha 26/07/2000 y promovido por V.P.-99 Promociones S.L. con CIF B-07968217. Superficie construida: 180,75m2; presupuesto 15.866.275 ptas.

Segundo.- En fecha 21 de agosto de 2001 se aportó el Certificado de Final de obras de la Dirección facultativa, el arquitecto D. Bernardo Millo Cuipers y el aparejador D. Francisco Pérez Pérez, con visado n.º 3/1394/01 de fecha 25/02/2001, haciendo constar que se han introducido modificaciones en el trascurso de las obras compatibles con la Licencia. Las modificaciones descritas son las siguientes: el aumento en 15,40 m2 (196,15m2 – 180,75m2) al haber construido una habitación en planta primera que no estaba incluida en el proyecto. Número máximo de plazas residenciales: 8 plazas.

Tercero.- Obra en el expediente Certificado de final de obras Municipal según informe emitido por el Sr. Aparejador Municipal D. Miguel Ángel Martí Miralles en fecha de 27 de agosto de 2001, de las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada en dos planta, ubicada en C/ J. Costa Ferrer “ Picarol”, S7N (vivienda 8) de Sant Antoni de Portmany sin incluir las modificaciones en el transcurso de las obras indicadas en el certificado final de obra del promotor.

Cuarto.- En fecha 28 de septiembre de 2023 mediante registro n.º 2023-E-RE-7615 formulado por D. [REDACTED] con DNI [REDACTED] en representación de D. [REDACTED] con DNI [REDACTED], solicitó la corrección del Certificado Final de obra Municipal del expediente de Licencia de obras N.º P-114/00, justificando no haber incluido las modificaciones introducidas en el trascurso de las obras y representadas en el Certificado Final de Obra de las Dirección Facultativa.

Quinto.- En fecha 17 de noviembre de 2023 se emite informe favorable por los Servicios Técnicos municipales a la rectificación del certificado final de obra así como a las modificaciones en el transcurso de las obras 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 [REDACTED]

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:

1. – La Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB)
2. – 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.
3. – El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.
4. – 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.
5. – Decreto 145/1997 de 21 noviembre de 1997, de habitabilidad.
6. – El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.



Segundo.- El artículo 109 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas establece:

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

En el presente caso, según obra en informe técnico favorable, el Certificado Final de obra municipal relativo a la licencia de las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada en dos planta, ubicada en C/ J. Costa Ferrer “ Picarol”, S7N (vivienda 8) de Sant Antoni de Portmany obrante en el expediente municipal N.º P-114/00 adolecía de error material en virtud de haber omitido la existencia de modificaciones en el transcurso de las obras que procede rectificar, previo autorización de tales modificaciones en el transcurso de las obras según documentación aportada denominada Modificaciones introducidas en el Tránsito de las obras con visado n.º 3/1394/01 de fecha 25/02 /2001, del COAIB, con aumento variación de parámetros urbanísticos respecto de la Licencia concedida según el proyecto redactado por el arquitecto D. Bernardo Millo Cuipers, con visado n.º 3 /1672/00 de fecha 26/07/2000 aprobado por la Comisión de Gobierno de sesión de 28 de julio del año 2000.

El artículo 156 LUIB 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.

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 son compatibles con la licencia original otorgada por la Comisión de Gobierno Local de 28 de julio de 2000 y, por lo tanto resulta 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 Decreto de Alcaldía núm 2222 de 25 de junio de 2023.



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 la rectificación así como 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/2023/5057 de 24 de noviembre de 2023.

ACUERDO

Primero.- AUTORIZAR las modificaciones en el transcurso de las obras según documentación denominada Modificaciones introducidas en el Trascuro de las obras con visado n.º 3/1394/01 de fecha 25/02/2001, del COAIB, con aumento variación de parámetros urbanísticos respecto de la Licencia concedida según el proyecto redactado por el arquitecto D. Bernardo Millo Cuipers, con visado n.º 3/1672/00 de fecha 26/07/2000 aprobado por la Comisión de Gobierno de sesión de 28 de julio del año 2000, y promovido por V.P.-99 S.L.; Superficie construida: 196,15 m²; presupuesto 15.866.275 ptas. Número máximo de plazas residenciales: 8 plazas **COMPATIBLES** con la licencia obrante en el expediente municipal N.º P-114/00 otorgada en fecha 28 de julio de 2000 para construcción de vivienda unifamiliar aislada de dos plantas en Carrer Joan Costa “ Picarol” SN, vivienda n.º 8, de Sant Antoni de Portmany.

Segundo.- DECLARAR la existencia de error material en el Certificado Final de obra Municipal del expediente de Licencia de obras N.º P-114/00 del COAIB, emitido según informe emitido por el Sr. Aparejador Municipal D. Miguel Ángel Martí Miralles en fecha de 27 de agosto de 2001 en lo que respecta a no reflejar la existencia de modificaciones en el transcurso de las obras con visado n.º 3 /1394/01 de fecha 25/02/2001, del COAIB según motivación contenida en la fundamentación jurídica del presente escrito **INDICANDO** 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 rectificado, 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 17 de noviembre de 2023	[REDACTED]

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

Documentos anexos:

- Anexo 15. 5693_2023 Informe Técnico corrección CFO con MOD.

Votación y acuerdo:

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



19. Expediente 5632/2023. Aprobación solicitud de autorización sondeos a terrenos de titularidad municipal por parte de la Dirección General de Recursos Hídricos del Gobierno Balear.

Vista la providència de la Regidora de Medi Ambient, de data 26 de febrer de 2023, demanant s'iniciïn els tràmits pertinents per a la resolució de la sol·licitud de la Direcció General de Recursos Hídrics del Govern Balear, on demana autorització i disponibilitat de terrenys de titularitat municipal per establir sondejos de seguiment de les masses d'aigua subterrània al municipi de Sant Antoni de Portmany.

Donat que la Direcció General de Recursos Hídrics és responsable de fer el seguiment de les masses d'aigua subterrània, per això estableix xarxes de control dels aqüífers, i que els nous sondejos responen a la necessitat de millorar aquestes xarxes i disposar de millors dades i poder així donar una millor resposta a les necessitats de la ciutadania envers els recursos hídrics.

Vist que l'actuació consisteixen en la realització d'un pou d'uns 15 cm de diàmetre, l'acabat final exterior és una solera de 50cm2 i 20 cm d'alçada, i a sobre s'instal·larà una arqueta tancada amb els sensors.

Comprovada la titularitat municipal dels terrenys a on tenen prevists aquests 3 sondejos. (Veure annex adjunt).

Vist l'informe emès pels serveis tècnics municipals d'Urbanisme de l'Ajuntament de Sant Antoni de Portmany on es conclou que els terrenys esmentats són de titularitat municipal i estan classificats pel PGOU com **SÒL URBÀ COMPATIBLES** amb el Pla General d'Ordenació Urbana d'aquest municipi tenint en compte que es tracta d'intervencions d'escassa entitat constructiva que no contradiuen les determinacions establertes en el planejament urbanístic municipal i constitueixen **actes d'interès públic general** per al terme municipal de Sant Antoni de Portmany.

Vista la propuesta de resolució PR/2023/5026 de 23 de noviembre de 2023.

ACUERDO

PRIMER.- AUTORITZAR a dur a terme la realització dels sondejos de seguiment de les masses d'aigua subterrània al municipi de Sant Antoni de Portmany als terrenys de titularitat municipal de l'Ajuntament de Sant Antoni de Portmany abans esmentats prèvia presentació del projecte i el corresponent títol habilitant per part del promotor dels treballs a realitzar.

SEGON.- Donar trasllat a la Direcció General de Recursos Hídrics del Govern Balear pel seu coneixement i efectes.

Documentos anexos:

- Anexo 16. Annex Gràfic Documental

Votació i acord:



Sotmès l'assumpte a votació, la **Junta de Govern Local aprova l'acord transcrit** per unanimitat dels membres presents.

20. Expediente 6215/2022. Resolución de procedimiento de protección de la legalidad mediante orden de demolición de los actos sin título habilitando no legalizables en suelo urbano.

Visto el expediente de Protección de la legalidad urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita, incoado mediante Decreto núm. 3962 de 5 de diciembre de 2022 a (i) el señor [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED]; (ii) la señora [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED], (iii) la señora [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] (iv) el señor [REDACTED] con DNI num. [REDACTED] por ejecutar, realizar o desarrollar actos de construcción o de edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo sin título habilitante contrarios a la ordenación urbanística de aplicación en finca sita en carrer Bolitx, 1, Sant Antoni de Portmany constitutivos de forma presunta de una infracción urbanística, consistentes en obras de ampliación en planta baja, situadas en al fachada norte de la edificación, con una superficie de 12,5m2 y declarado como fue mediante Decreto núm. 2182 de 23 de junio de 2023 la condición de interesados adicionalmente a los siguientes; (i) la señora [REDACTED], con DNI núm. [REDACTED], (ii) el señor [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] y (iii) la señora [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED], transcurrido el plazo de alegaciones y audiencia, en base a los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 5 de diciembre de 2022 de 2022 se acuerda mediante Decreto núm. 3962, la incoación de procedimiento de restauración de la legalidad urbanística a (i) el señor [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED]; (ii) la señora [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED], (iii) la señora [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] (iv) el señor [REDACTED] con DNI num. [REDACTED] por ejecutar, realizar o desarrollar actos de construcción o de edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo sin título habilitante contrarios a la ordenación urbanística de aplicación no siendo legalizables en finca sita en carrer Bolitx, 1, Sant Antoni de Portmany consistentes en lo siguiente:

- obras de ampliación en planta baja, situadas en al fachada norte de la edificación, con una superficie de 12,5m2. La cubierta se ha realizado con panel tipo sandwich de manera adosada a la vivienda sin respetar las distancias de separación a límites de parcela

Segundo.- Esta resolución es notificada a los interesados en fecha 19 de diciembre de 2022.

Tercero.- En fecha 20 de diciembre de 2022, mediante registro núm. 2022-E-RC-10109 la señora [REDACTED] presenta escrito invocando no ser la titular del inmueble en donde se han ejecutado los actos objeto del presente procedimiento indicando que deberán ser los propietarios del inmueble sito en la planta baja. Aporta nota registral y documentación catastral.

Cuarto.- En fecha 10 de enero de 2023, la señora [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] mediante registro núm. 2023-E-RC-186 aporta instancia con la documentación que se adjunta y de la que se comprueba que el inmueble objeto del presente procedimiento es presuntamente titularidad de los siguientes; (i) la señora [REDACTED], con DNI núm. [REDACTED] en calidad de



nuda propietaria del mismo, (ii) el señor [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] en calidad de usufructuario del mismo; (iii) la señora [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED], éstos últimos en calidad de usufructuarios al 50%.

Quinto.- En consecuencia, en fecha 13 de febrero de 2023, se dicta Decreto núm. 0410 por el que se acuerda declarar como interesados del presente procedimiento a los siguientes (i) la señora [REDACTED], con DNI núm. [REDACTED], (ii) el señor [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] y (iii) la señora [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] confiriéndoles plazo de alegaciones. Esta resolución fue notificada la señora [REDACTED] en fecha 26 de abril de 2023, al señor [REDACTED] en fecha 26 de abril de 2023 y la señora [REDACTED] que resultó infructuosa remitiéndose notificación al BOE que resultó rechazada en fecha 25 de octubre de 2023.

Sexto. - En fecha 21 de junio de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RC-5426 la señora Sara Miguel Lara presenta escrito por el que se compromete a retirar la construcción objeto del presente procedimiento en el plazo máximo de dos meses adjuntando fotografía.

Séptimo.- No se han formulado más alegaciones desde tal trámite ni se ha comunicado hasta la fecha extremo alguno relativo a la retirada del elemento referido.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- En cuanto al restablecimiento de los actos incompatibles con la ordenación urbanística.

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 producirá la caducidad del procedimiento de restablecimiento.

Tal y como ha quedado suficientemente acreditado en el presente procedimiento, nos encontramos ante obras de ampliación en planta baja, situadas en al fachada norte de la edificación, con una superficie de 12,5m². La cubierta se ha realizado con panel tipo sandwich. Las obras se encuentran finalizadas y la edificación esta en uso. Según obra en informe técnico municipal, la edificación /ampliación se construye de manera adosada a la vivienda situada entre la Calle Rosers y la Calle Bolitx, sin respetar las distancias de separación a límites de parcela que para la zona que nos ocupa (extensiva D), los retranqueos a la vía pública son de 3m. La ampliación descrita se ubica íntegramente en la zona de retranqueo y por tanto no se cumple con lo establecido en el art. 231 del PGOU en lo que a separación a límites de parcela se refiere.



Por ello se concluye por los Servicios Técnicos y así ha quedado acreditado en el procedimiento que la edificación objeto se ha ejecutado sin contar con título habilitante contraviniendo la ordenación urbanística no siendo legalizable.

Como se indicó por los Servicios Técnicos municipales en informe adjunto a la resolución de inicio, la calificación de la parcela es la que sigue:

1. 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), el terreno estaba inicialmente calificado como **Suelo Urbano – Extensiva D.**
2. **Plan Territorial de Ibiza (BOIB núm. 50, de 31-03-2005, PTI 2005), la parcela tiene distintas clasificaciones: SUELO URBANO.**

De lo expuesto se desprende que, en aplicación de la normativa invocada, procede dictar en el presente procedimiento resolución que acuerde la reposición a su estado originario de la realidad física alterada en en inmueble sito en carrer Bolitx, 1, Sant Antoni de Portmany que debe consistir en la **DEMOLICIÓN** y suspensión de los usos a los que haya dado lugar las obras siguientes:

- obras de ampliación en planta baja, situadas en al fachada norte de la edificación, con una superficie de 12,5m². La cubierta se ha realizado con panel tipo sandwich de manera adosada a la vivienda sin respetar las distancias de separación a límites de parcela

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

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

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

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

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

Teniendo en cuenta lo dispuesto en este artículo procede, en el caso que nos ocupa, reiterar lo ya indicado y resolver el procedimiento dictando orden de restablecimiento de la realidad física alterada en en inmueble sito en carrer Bolitx, 1, Sant Antoni de Portmany que debe consistir en la **DEMOLICIÓN** y suspensión de los usos a los que haya dado lugar las obras siguientes:

- obras de ampliación en planta baja, situadas en al fachada norte de la edificación, con una superficie de 12,5m². La cubierta se ha realizado con panel tipo sandwich de manera adosada a la vivienda sin respetar las distancias de separación a límites de parcela



En lo que respecta al plazo para la ejecución de la orden de restablecimiento, éste será, tal y como ya se indicó en el informe técnico municipal adjunto a la resolución de inicio del presente procedimiento de DOS MESES.

En cuanto a los sujetos responsables y obligados a tal reposición se hace necesario indicar que, según se ha alegado por la señora [REDACTED], la propiedad del inmueble donde se ubican las actuaciones que nos ocupan, ha quedado acreditado en nota simple registral que los titulares dominicales de la en carrer Bolitx, 1, planta baja puerta 1-1 de esta localidad son los siguientes (i) la señora [REDACTED], con DNI núm. [REDACTED] en calidad de nuda propietaria del mismo, (ii) el señor [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] en calidad de usufructuario del mismo; (iii) la señora [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED], éstos últimos en calidad de usufructuarios al 50%. En consecuencia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 164 LUIB serán responsables de la reposición de la realidad física alterada que nos ocupa en su condición de titulares dominicales y de derechos reales sobre el inmueble que nos ocupa.

Por su parte, (i) el señor [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED]; (ii) la señora [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED], (iii) la señora [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] (iv) el señor [REDACTED] con DNI num. [REDACTED] a quienes también se acordó el inicio del presente expediente, deberá declararse su total carencia de responsabilidad por no ostentar titularidad real sobre el inmueble que nos ocupa.

Tercero.- 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.

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 ejecutadas, el cual no ha sido contradicho por parte de la interesada, asciende a la cantidad de **11.076,56 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 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/2023/5051 de 24 de noviembre de 2023.

ACUERDO

Primero.- ORDENAR a (i) la señora [REDACTED], con DNI núm. [REDACTED], (ii) el señor [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] y (iii) la señora [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] y en calidad de propietarios/promotoras 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 contrarios a la ordenación urbanística consistentes en obras de ampliación en planta baja, situadas en al fachada norte de la edificación, con una superficie de 12,5m2. en finca sita en carrer Bolitx, 1, planta baja, en Sant Antoni de Portmany **la reposición de la realidad física alterada en la ubicación de referencia consistente en la DEMOLICIÓN y suspensión de los usos a los que haya dado lugar las obras siguientes:**

- obras de ampliación en planta baja, situadas en al fachada norte de la edificación, con una superficie de 12,5m2. La cubierta se ha realizado con panel tipo sandwich de manera adosada a la vivienda sin respetar las distancias de separación a límites de parcela.

Segundo.- INDICAR a los interesados 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** contado a partir de la recepción de la notificación de la presente resolución.

Tercero.- COMUNICAR a los interesados que, el **PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA** es de **DOS MESES**.

Cuarto.- INFORMAR a los interesados que, a todos los efectos legales oportunos, la valoración de las obras se fija en la cantidad de **11.076,56 euros**.

Quinto.- ADVERTIR a los interesadas 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 pueda reducir en los términos previstos en el artículo referido.

Séptimo.- REPERCUTIR a los infractores 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 partes interesadas, 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.

21. Expediente 3226/2023. Resolución del procedimiento sancionador en materia de actividades por ejercicio de actividad sin título habilitante.

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 al señor [REDACTED] con NIE núm. [REDACTED], como titular/promotor de la actividad del establecimiento con nombre comercial RUM RUNNER sito calle Rosell 10, de esta



localidad mediante Decreto núm. 1775 de fecha 2 de junio de 2023, 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 2 de junio de 2023 mediante Decreto núm. 1775 se acuerda la incoación de procedimiento sancionador en materia de actividades al señor [REDACTED] con NIE núm. [REDACTED], como titular/promotor de la actividad del establecimiento con nombre comercial RUM RUNNER sito calle Rosell 10, de esta localidad como presunto responsable de la de la comisión de las siguientes infracciones; (i) **infracción grave** prevista al artículo 103.2 apartado i) e 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 *"El incumplimiento de más de quince minutos del horario general de apertura y de cierre " .*en relación con la Ordenanza municipal reguladora de los horarios de las actividades catalogadas y turísticas de restauración de esta localidad y (ii) **infracción grave** prevista al artículo 103.2 apartado o) de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares por **obstaculización a la labor inspectora**, y todo ello sobre la base de los siguientes hechos: (se transcribe el tenor literal del Decreto):

“//

- *El acta de infracción administrativa 23/62 que se adjunta, de 6 de marzo de 2023 a las 4:15 horas por parte de la policía local con motivo de la inspección realizada por los agentes A490008 ; E010110 ,en el local sito en calle Rosell 10, de esta localidad con nombre comercial RUM RUNNER y, vistos los constatados policialmente que se describen como:*

“Infracción a la OM de Horarios por tener el establecimiento abierto a las 04:00 con 5 clientes en su interior consumiendo teniendo licencia de restauración.”

- *Vista el acta de infracción administrativa 23/65 que se adjunta, de 6 de marzo de 2023 a las 4:15 horas por parte de la policía local con motivo de la inspección realizada por los agentes A490008 ; E010110 ,en el local sito en calle Rosell 10, de esta localidad con nombre comercial RUM RUNNER y, vistos los constatados policialmente que se describen como:*

“El establecimiento con título habilitante de restauración estaba abierto in incumpliendo la normativa de horarios y estaba amenizado con música en su interior teniendo conocimiento el responsable del mismo, que no podía tener música ya que habla sido sancionado por los mismo hechos con anterioridad. El responsable del establecimiento tenía la puerta de acceso al establecimiento cerrada con llave para impedir la entrada de los agentes. Los agentes tuvieron que estar varios minutos tocando la puerta e identificándose a viva voz hasta que el responsable abrió la puerta habiendo apagado la música con anterioridad Acta notificada por email.

- *Que la persona que se identifica como responsable del establecimiento en el momento de las actas policiales es el señor [REDACTED] con NIE núm. [REDACTED] el cual, según obra en expediente municipal núm. 324/2022 es el titular de la actividad.*



- *Que obra en expediente municipal núm. 761/2017 título habilitante para el ejercicio de la actividad de bar, cafetería y galería de arte.*
- *Que consultados los archivos municipales, obra que el señor [REDACTED] ha sido declarado responsable por la comisión de infracciones graves previstas en la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares siguientes; (i) expediente municipal 200/2022 procedimiento sancionador incoado mediante Decreto de fecha 27 de enero de 2022 y resuelto mediante Acuerdo de Junta de Gobierno de fecha 22 de junio de 2022 de infracción por ejercicio de la actividad musical sin título habilitante; (ii) expediente municipal 4474/2022 procedimiento sancionador incoado mediante Decreto núm. 2654 de fecha 12 de agosto de 2022 y resuelto mediante Acuerdo de Junta de Gobierno de fecha 8 de febrero de 2023 de infracción por ejercicio de la actividad musical sin título habilitante. Ambas resoluciones son firmes.*
- *Que el local desarrolla su actividad a escasos 100 metros de una zona declarada ZPAE BOIB n.º 77 de 11 de junio de 2019 en relación con BOIB n.º 137 de 6 de agosto de 2020.*
- *Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.4 de la Ordenanza reguladora de los horarios de las actividades catalogadas y turísticas de restauración en el municipio de Sant Antoni de Portmany, el horario de cierre para este tipo de establecimientos serán las 3:00 horas, siendo la hora obrante en el boletín de denuncia, las 4:00 horas, sobrepasando en 1 hora el límite máximo."/*

En la resolución de inicio, de conformidad con el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, se le confería igualmente a la interesada un plazo de quince días, a fin de que pudiera formular alegaciones, presentar los documentos y justificaciones que estimara pertinentes y obtener copias de los documentos obrantes en el expediente con advertencia expresa de que, en caso de presentar alegaciones sobre el contenido de la resolución de inicio dentro del término conferido al efecto, el acto de iniciación podría ser considerado propuesta de resolución.

Segundo.- Intentada la notificación en el domicilio del interesado según datos obrantes en este Ayuntamiento ésta resulta infructuosa por falta de domicilio válido o conocido motivo por el que se procede a la publicación en el BOE resultando rechazada en fecha 25 de octubre de 2023.

Tercero.- Dentro del plazo conferido, no se han formulado alegaciones ni obran en el expediente otros hechos más allá de los obrantes en la resolución de inicio.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- En cuanto a la competencia para la resolución del presente 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 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.

Segundo. - En cuanto a prescindir del trámite de audiencia



El artículo 82 apartado 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, dispone lo siguiente:

“Se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta en la resolución otros hechos ni otras alegaciones y pruebas que las aducidas por el interesado”.

Por su parte, el artículo 64.2 f) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, en los casos que no se efectúen alegaciones en plazo al acuerdo de iniciación dispone que éste podrá ser considerado propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada.

De igual forma, el artículo 8.4 del Decreto de 14/1994, de 10 de febrero, por el que se aprueba el reglamento del procedimiento a seguir en ejercicio de la potestad sancionadora por la administración de la comunidad autónoma de las Islas Baleares establece que *“En la notificación se advertirá a los interesados que, si no efectúan alegaciones sobre el contenido del acuerdo de iniciación en el plazo previsto, la iniciación podrá ser considerada propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada.”*

En el caso que nos ocupa, no habiéndose formulado alegaciones por la parte interesada ni, figurando en el procedimiento otros hechos que los contenidos en la resolución de inicio y, conteniendo como contiene el Decreto núm. 1775 de 2 de junio de 2023 de incoación del procedimiento, todos los pronunciamientos precisos acerca de la responsabilidad imputada, se considera procedente prescindir aquí del trámite de audiencia de conformidad con la legalidad invocada.

Todo ello ya le fue significado a la parte interesada en la resolución de inicio en la que, se le advertía expresamente que, si no se presentaban alegaciones sobre el contenido de la resolución de inicio dentro del término conferido al efecto, el acto de iniciación podría ser considerado propuesta de resolución, tal y como dispone el artículo 64.2 f) de la Ley 30/2015, de 1 de octubre y el artículo 8.4 del Decreto de 14/1994, de 10 de febrero.

Como consecuencia de lo aquí motivado, la presente propuesta constituye, a todos los efectos oportunos, propuesta de resolución.

Tercero.- En cuanto a los hechos que se consideran probados

De la instrucción del presente procedimiento y según la documentación obrante en el expediente, a los efectos legales oportunos se considera que han quedado acreditados y probados los siguientes hechos:

- Los hechos contenidos en el acta de infracción administrativa 23/62 de 6 de marzo de 2023 a las 4:13 horas por parte de la policía local con motivo de la inspección realizada por los agentes A490008 ; E010110 ,en el local sito en calle Rosell 10, de esta localidad con nombre comercial RUM RUNNER y, vistos los constatados policialmente que se describen como:
- “Infracción a la OM de Horarios por tener el establecimiento abierto a las 04:00 con 5 clientes en su interior consumiendo teniendo licencia de restauración.”
- Los hechos contenidos en el acta de infracción administrativa 23/65 de 6 de marzo de 2023 a las 4:13 horas por parte de la policía local con motivo de la inspección realizada por los agentes A490008 ; E010110 ,en el local sito en calle Rosell 10, de esta localidad con nombre comercial RUM RUNNER y, vistos los constatados policialmente que se describen como:



- “El establecimiento con título habilitante de restauración estaba abierto in incumpliendo la normativa de horarios y estaba amenizado con música en su interior teniendo conocimiento el responsable del mismo, que no podía tener música ya que habla sido sancionado por los mismo hechos con anterioridad. El responsable del establecimiento tenía la puerta de acceso al establecimiento cerrada con llave para impedir la entrada de los agentes. Los agentes tuvieron que estar varios minutos tocando la puerta e identificándose a viva voz hasta que el responsable abrió la puerta habiendo apagado la música con anterioridad
Acta notificada por email.
- Que la persona que se identifica como responsable del establecimiento en el momento de las actas policiales es el señor [REDACTED] con NIE núm. [REDACTED] el cual, según obra en expediente municipal núm. 324/2022 es el titular de la actividad.
- Que obra en expediente municipal núm. 761/2017 título habilitante para el ejercicio de la actividad de bar, cafetería y galería de arte.
- Que consultados los archivos municipales, obra que el señor [REDACTED] ha sido declarado responsable por la comisión de infracciones graves previstas en la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares siguientes; (i) expediente municipal 200/2022 procedimiento sancionador incoado mediante Decreto de fecha 27 de enero de 2022 y resuelto mediante Acuerdo de Junta de Gobierno de fecha 22 de junio de 2022 de infracción por ejercicio de la actividad musical sin título habilitante; (ii) expediente municipal 4474/2022 procedimiento sancionador incoado mediante Decreto núm. 2654 de fecha 12 de agosto de 2022 y resuelto mediante Acuerdo de Junta de Gobierno de fecha 8 de febrero de 2023 de infracción por ejercicio de la actividad musical sin título habilitante. Ambas resoluciones son firmes.
- Que el local desarrolla su actividad a escasos 100 metros de una zona declarada ZPAE BOIB n.º 77 de 11 de junio de 2019 en relación con BOIB n.º 137 de 6 de agosto de 2020.
- Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.4 de la Ordenanza reguladora de los horarios de las actividades catalogadas y turísticas de restauración en el municipio de Sant Antoni de Portmany, el horario de cierre para este tipo de establecimientos serán las 3:00 horas, siendo la hora obrante en el boletín de denuncia, las 4:00 horas, sobrepasando en 1 hora el límite máximo.//”

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

Este órgano instructor, eleva a definitiva la propuesta de 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 a no respetar el horario de cierre en más de quince minutos:

Habida cuenta que la actividad ejercida en el establecimiento de referencia es de Bar-Cafetería de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.4 de la Ordenanza reguladora de los horarios de las



actividades catalogadas y turísticas de restauración en el municipio de Sant Antoni de Portmany, el horario de cierre para este tipo de establecimientos serán las 3:00 horas, siendo la hora obrante en el boletín de denuncia, las 4:00 horas.

Este hecho se califica como una **infracción grave** prevista al artículo 103.2 apartado i) 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 *“El incumplimiento de más de quince minutos del horario general de apertura y de cierre”*.

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 obstaculización de la labor inspectora por no abrir el establecimiento a los agentes de policía hasta pasado un tiempo tras insistencia para presuntamente reducir y/o evitar el acto de inspección, este hecho se califica como una **infracción grave** prevista al artículo 103.2 apartado o) *“La omisión de datos, la ocultación de informes o la obstrucción de la actividad inspectora de la administración que tenga carácter esencial y que pueda inducir a confusión o reducir la trascendencia de los riesgos para las personas o el impacto ambiental”*.

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).

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

Dado que en el caso que nos ocupa, no se han formulado alegaciones por parte de la interesada, se eleva a definitiva la sanción que se propuso en la resolución de inicio que es la siguiente:

1- En lo que respecta a la infracción por superar el horario de cierre en más de quince minutos prevenida en el artículo 103.2 i) de la Ley 7/2013, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107.1 b) de la misma norma, 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 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, se aprecia **agravante** por concurrir el motivo previsto en el artículo 108.1b) de la Ley 7 /2013, de 26 de noviembre, que dispone que es circunstancia agravante: *“Cometer la infracción una persona a quien se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por cualesquiera infracciones graves o muy graves de las que establece esta ley en los últimos seis años”* y todo ello con motivo en obrar expediente municipal 200/2022 expediente municipal 4474/2022 resoluciones administrativas dictadas por este Ayuntamiento por el que se declara al señor [REDACTED] responsable de la comisión de dos infracciones grave en materia de actividades prevista en la Ley 7 /2013, de 26 de noviembre siendo ambas firmes en vía administrativa



Por lo tanto, teniendo en cuenta lo indicado y según 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 han valorado los siguientes extremos para la propuesta de la sanción, esto es:

- que se supera el límite legal en cuatro tramos de quince minutos.
- que existe una conducta reiterativa en la comisión de infracciones graves de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre firmes en vía administrativa
- que el establecimiento no se encontraba en disposición de cierre inminente ya que había personas en el interior, consumiendo en el momento de la denuncia policial, lo que permite presumir que el establecimiento podría haber continuado la actividad y la voluntad de continuar con la comisión de la infracción lo cual se ha de valorar como agravante de la responsabilidad.

Por todo ello, se propone como sanción, multa por la horquilla legalmente prevista en su grado medio inferior por las circunstancias agravantes, siendo la siguiente ;

Multa por la cantidad de 8.250 euros

Teniendo en cuenta que el establecimiento se ubica en muy próximo a Zona de Protección Acústica y que se aprecia la existencia de una conducta reincidente en lo que respecta a incumplimiento grave de la ley de actividades y, considerando que el bien jurídico afectado como resultado de dichas infracciones resulta el interés general del vecindario y el digno derecho al descanso de la ciudadanía que conductas como la que nos ocupa es susceptible de generar de forma objetiva. A los efectos de lo previsto en el artículo 106.1b) de la Ley de actividades, antes referido, considerando que estos hechos presuntamente infractores son consecuencia de un acto volitivo y deliberado por parte del presunto infractor que se reitera en el tiempo y que es además, susceptible de producir otros daños graves a los intereses públicos, como se ha indicado, se considera necesario, en el caso que nos ocupa, la imposición de una sanción accesoria, puesto que tal y como tiene establecido la jurisprudencia del Tribunal Supremo, la concurrencia de circunstancias como el comportamiento deliberado y por ende doloso, *implica que se haga necesario vincular una sanción adicional que hace imposible a esta Administración eludir su imposición* (Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de mayo de 2000 , ponente: Osear González González). Por este motivo, se considera necesario proponer como sanción accesoria la siguiente:

Clausura total de la actividad por periodo de dos meses

En relación a la sanción accesoria aquí propuesta y de conformidad con lo establecido en el artículo 39.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, a los fines de garantizar la eficacia de la sanción accesoria, la ejecución de ésta deberá llevarse a cabo en un periodo de tiempo en el que el establecimiento se encuentre abierto, por lo que la eficacia de esta sanción quedará, si es preciso, demorada hasta que pueda ser efectiva en esas circunstancias ya que, en caso contrario, la imposición de dicha sanción perdería toda su eficacia quebrando la finalidad principal de ésta.

A efectos de la sanción propuesta por este órgano 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.



2- En cuanto a la obstaculización de la labor inspectora por no abrir el establecimiento a los agentes de policía prevenida en el artículo 103.2 o) de la Ley 7/2013, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107.1 b) de la misma norma, 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, 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, se propone como sanción, multa por la horquilla legalmente prevista en su grado mínimo, siendo la siguiente ;

Multa por la cantidad de 3.001 euros

A efectos de la sanción propuesta por este órgano 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.

Sexto.- En cuanto a la persona responsable

Resulta responsable el señor [REDACTED] con NIE núm. [REDACTED], como titular/promotor de la actividad del establecimiento con nombre comercial RUM RUNNER sito calle Rosell 10, de esta localidad, 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.

Séptimo.- 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."*

Vista la propuesta de resolución PR/2023/5058 de 24 de noviembre de 2023.

ACUERDO

Primero- DECLARAR al señor [REDACTED] con NIE núm. [REDACTED] como titular/promotor de la actividad del establecimiento con nombre comercial RUM RUNNER sito calle Rosell 10, de esta localidad **RESPONSABLE** de la comisión de las siguientes infracciones:

- (i) **infracción grave** prevista al artículo 103.2 apartado i) e 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 *"El incumplimiento de más de quince minutos del horario general de apertura y de cierre"* .*en relación con la Ordenanza municipal reguladora de los horarios de las actividades catalogadas y turísticas de restauración de esta localidad.



- (ii) **infracción grave** prevista al artículo 103.2 apartado o) de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares por obstaculización a la labor inspectora.

Segundo.- IMPONER a al interesado las siguientes sanciones:

- **MULTA** económica de ocho mil doscientos cincuenta (**8.250**) euros correspondiente a la infracción grave en materia de horarios.
- **MULTA** económica de tres mil un (**3.001**) euros correspondiente a la infracción grave por obstaculización de actividad inspectora.
- Sanción accesoria de **CIERRE TEMPORAL** del establecimiento por periodo de dos (2) meses.

Tercero.- INFORMAR al interesado que, en relación a la sanción accesoria de clausura total de la actividad por periodo de dos meses, de conformidad con lo establecido en el artículo 39.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, a los fines de garantizar la eficacia de la sanción accesoria, la ejecución de ésta deberá llevarse a cabo en un periodo de tiempo en el que el establecimiento se encuentre abierto, por lo que la eficacia de esta sanción quedará demorada hasta que pueda ser efectiva en esas circunstancias ya que, en caso contrario, la imposición de dicha sanción perdería toda su eficacia quebrando la finalidad principal de ésta.

Cuarto.- INFORMAR al interesado que una vez que la presente resolución devenga firme, las sanciones aquí impuestas, serán plenamente ejecutivas, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, con **ADVERTENCIA** de que, el incumplimiento de las mismas una vez sean ejecutivas, habilitará a esta Administración a, previo apercibimiento, proceder a la ejecución forzosa por los medios legalmente prevenidos, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 99 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Quinto.- APROBAR, una vez sea ejecutiva la presente resolución, la liquidación correspondiente por la cantidad de (i) ocho mil doscientos cincuenta (8.250) euros y (ii) tres mil un (3.001) euros relativas al importe de las sanciones económicas aquí impuestas 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.

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

Votación y acuerdo:

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

22. Expediente 4936/2022. Prórroga para el inicio de las obras de demolición de ampliación de vivienda en suelo rústico.



En relación con el expediente 4936/2022, que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud formulada por la mercantil SAEZ Y CLAPÉS IBIZA CONSULTING S.L con CIF núm. B57331928 en nombre y representación de la mercantil BEYES S.L. con CIF B79001665 de licencia urbanística de demolición de ampliación de vivienda sita en Polígono 21, Parcela 90. TM de Sant Antoni de Portmany la cual fue otorgada mediante Acuerdo de Junta de Gobierno de fecha 10 de mayo de 2023 y vista la solicitud de prórroga para el inicio de las obras, en base a los siguientes;

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 10 de mayo de 2023, la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que otorga a la mercantil BEYES S.L. con CIF B79001665 licencia urbanística de demolición de ampliación de vivienda sita en Polígono 21, Parcela 90. TM de Sant Antoni de Portmany, según PROYECTO DE DERRIBO DE AMPLIACIÓN REALIZADA EN UNA VIVIENDA". VISADO 24/08 /2022-13/01182/22. Polígono 21, Parcela 90. TM de Sant Antoni de Portmany. Redactado por el arquitecto Miguel García Quetglas. PEM 25.825,00 euros. Contiene EGR y EBSS.

Segundo.- En la resolución referida se otorga un plazo para el inicio de las obras de seis meses y un plazo máximo para ejecutarlas de treinta y seis meses. Esta resolución es notificada a la interesada en fecha 11 de mayo de 2023.

Tercero.- En fecha 8 de noviembre de 2023 la interesada solicita mediante instancia núm. -2023-E-RE-8948 , prórroga para el inicio de las obras indicando que se encuentra cerrando acuerdos con contratistas para su ejecución que culminará prontamente.

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 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.

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 el inicio de las obras objeto de la licencia urbanística otorgada en fecha 10 de mayo de 2023 y notificada en fecha 11 de mayo de 2023 Así, la



prórroga se solicitó en fecha 8 de noviembre de 2023, dentro del plazo de inicio de las obras, esto es, el plazo máximo de seis meses previsto en el apartado 2 del mismo artículo 154 LUIB, todo ello tal y como exige el apartado 4 del mismo artículo.

- El plazo de prórroga solicitado y que resulta, en su caso procedente conceder será la mitad del plazo que se trata, habida cuenta que se trata del plazo de iniciación, siendo como es éste de seis meses, procederá conceder una prórroga por el periodo de tres meses.
- Se han aportado motivos que han 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/2023/4937 de 17 de noviembre de 2023.

ACUERDO

Primero. CONCEDER a la mercantil BEYES S.L. con CIF B79001665 **prórroga por el plazo de TRES MESES, para el inicio de las obras** relativas a la licencia urbanística de demolición de ampliación de vivienda sita en Polígono 21, Parcela 90. TM de Sant Antoni de Portmany otorgada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de mayo de 2023 2, 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 concedida comienza a computarse desde el día siguiente al vencimiento del plazo de inicio de seis meses otorgado en el Acuerdo de Junta de Gobierno Local de otorgamiento de licencia urbanística de 10 de mayo de 2023 (notificado el 11 de mayo de 2023), es decir, el inicio del plazo de cómputo sería el 12 de noviembre de 2023 el cual **vencería el 12 de febrero de 2024, INFORMÁNDOLE** que, una vez transcurrido el plazo concedido sin haber iniciado la obra, este Ayuntamiento 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.

Tercero.- APROBAR la liquidación núm. 202308479/0 por importe de 116,21 euros, en concepto de tasa.

Cuarto.- 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.



23. Expediente 162/2007-Obra Mayor. Rectificación de error material en el Acuerdo de Junta de Gobierno de otorgamiento de licencia para la construcción de complejo deportivo y vivienda en suelo urbano.

En relación con el expediente de licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud formulada por la señora [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED], por el que se solicita licencia de obras para la construcción de Complejo Deportivo y Vivienda en C/ Can Germà n.º 10 en Sant Antoni de Portmany., otorgada como fue la referida licencia mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 14 de marzo de 2012, detectado como ha sido la existencia de error material en la referida resolución, en base a los siguientes:

ANTECEDENTES

Primero.- En fecha 12 de marzo de 2012, la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que otorga a la señora [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED], por el que se solicita licencia de obras para la construcción de Complejo Deportivo y Vivienda en C/ Can Germà n.º 10 en Sant Antoni de Portmany, según proyecto básico visado n.º 13/00499/07 y a su modificado de febrero de 2011.

Segundo.- Se ha detectado un error en la transcripción de los cálculos urbanísticos en la ficha urbanística puesto que en la columna donde se indican los parámetros del proyecto se han indicado los del proyecto básico visado n.º 13/00499/07 y no ha tenido en cuenta los parámetros de proyecto indicados en el anexo modificado del proyecto básico de febrero de 2011.

Tercero.- En fecha 27 de noviembre de 2023 los Servicios Técnicos municipales emiten informe por cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación [REDACTED] el que constatan la existencia de una errata en la transcripción de los datos del proyecto en la ficha urbanística que procede rectificar.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:

- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas. (Ley 39/2015).

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

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

- La Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.

- 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 109 de la Ley 39/2015 dispone:

*“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”.*

En el presente caso, de conformidad con el informe técnico municipal adjunto, la ficha urbanística transcrita en el acuerdo de otorgamiento de licencia urbanística otorgada en fecha 14 de marzo de 2012, refleja los parámetros del proyecto básico visado n.º 13/00499/07 y no ha tenido en cuenta los parámetros de proyecto indicados en el anexo modificado del proyecto básico de febrero de 2011 que fue informado favorable por los Servicios Técnicos municipales y conforme a los que se otorgó la licencia.

Según este error, la variación en los parámetros urbanísticos del proyecto modificado se debe a que la parcela neta reflejada en esta modificación es inferior (1394,69 → **1351,55** m²) puesto que se aumenta la superficie de cesiones a favor del ayuntamiento para ejecutar las aceras y la banda de aparcamiento.

Parcela bruta 1613,00 m²

Parcela neta 1351,55 m²

Cesiones a favor del ayuntamiento 261,45 m²

Según el informe técnico municipal adjunto, el proyecto modificado de febrero de 2011 no altera la superficie edificada (339,59 m²), ni el volumen construido (831,43 m³), ni los metros cuadrados ocupados (236,76 m²) respecto a el proyecto básico con visado COAIB n.º 13/00499/07.

Detectado este error, por lo tanto, **procede por esta Administración rectificar dicho error material** y por tanto **rectificar la resolución dictada**, esto es, el Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 1 12 de marzo de 2012 por el que se concede la licencia solicitada con el error material corregido.

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

Vista la propuesta de resolución PR/2023/5176 de 1 de diciembre de 2023.

ACUERDO

Primero.- DECLARAR que el Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 14 de marzo de 2012 por el que se otorga a la señora [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] licencia urbanística para la



construcción de Complejo Deportivo y Vivienda en C/ Can Germà n.º 10 en Sant Antoni de Portmany. **ADOLECE DE ERROR MATERIAL** en cuanto a que refleja los parámetros del proyecto básico visado n.º 13/00499/07 y no ha tenido en cuenta los parámetros de proyecto indicados en el anexo modificado del proyecto básico de febrero de 2011 que fue informado favorable por los Servicios Técnicos municipales y conforme a los que se otorgó la licencia, error que reside la parcela neta reflejada en esta modificación es inferior pasando de 1394,69 a 1351,55 m, todo ello según informe técnico municipal de 27 de noviembre de 2023 aquí adjunto.

Segundo.- CORREGIR el error material referido en el apartado anterior y por tanto **RECTIFICAR** la ficha urbanística correspondiente a los parámetros de la licencia otorgada en fecha 14 de marzo de 2012 en los términos del informe técnico municipal adjunto que aquí se transcriben:

CUADRO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

CALIFICACIÓN:	SUELO URBANO	
ZONA:	EQUIPAMIENTO art. 246 (En zona EXTENSIVA I Loma pinar)	
PARÁMETROS APLICABLES	SEGÚN PROY. *	
Parcela mínima (m ²)	1351,55	
Fachada mínima (m)	> 15 m	
Edificabilidad máx. (m ³ /m ²)	0,615 (831,48 m ²)	
Aprovechamiento máx. (m ² /m ²)	0,25 (339,59 m ²)	
Altura	(m)	5,7
	plantas	S + 2
Altura total (m)	6,5	
Ocupación planta baja (%)	17,52 (236,76 m ²)	
Ocupación planta primera	< 50 (104,14 m ²)	
Retranqueos (m)	≥ 3	
Separación min entre edificios (m)	6	
Volumen max por edificio (m ³)	831,48	
Ajardinamiento (%)		
Aparcamientos	1	
Uso **	Sup. destinada a equipamiento***: 1067,71 m ² ; 1 vivienda unifamiliar con Sup. construida de 198,88 m ²	



* Proyecto básico visado 13/00499/07 + modificado de febrero de 2011

** Art 247 del PGOU, Se permite la construcción de 200 m2 con destino a vivienda ligada al uso principal cuando la superficie destinada a dicho uso sea superior a 1.000 m

*** Según anexo modificación de febrero de 2011:

Uso equipamiento gimnasio 371,69

almacén 136,72

pista dep. 514,77

piscina 44,53 1067,71 m² > 1000 m²

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

Documentos anexos:

- Anexo 17. 162.2007 INF TEC corrección licencia

Votación y acuerdo:

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

24. Expediente 1906/2023. Desestimación de recurso de reposición contra resolución de procedimiento de orden de ejecución por obras de conservación y mantenimiento en suelo urbano.

En relación al expediente que ante este Ayuntamiento se tramita de orden de ejecución de obras de conservación y mantenimiento del inmueble sito en Calle Vara de Rey n.º 16 de Sant Antoni de Portmany, propiedad de la mercantil XICU S.L. con CIF núm. B07134760 incoado mediante Decreto núm. 2848 de fecha 14 de agosto de 2023, tramitado ante este Ayuntamiento en todas sus instancias y resuelto mediante Decreto núm. 3471 de 10 de octubre de 2023 y visto el recurso de reposición interpuesto por la interesada contra la referida resolución, en base a los siguientes;

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 10 de octubre de 2023 se dicta Decreto núm. 3574 por el que se resuelve el procedimiento de orden de ejecución incoado a la mercantil XICU S.L. con CIF núm. B07134760 como propietaria del inmueble con nombre comercial CEE CEE sito en Calle Vara de Rey n.º 16 de Sant Antoni de Portmany y se le ordena a la ejecución en el plazo de dos meses, las obras de conservación y rehabilitación indicadas por los Servicios Técnicos municipales consistentes en :

- *“La necesidad de proceder a la retirada del cartel publicitario así como su estructura portante y demás instalaciones asociadas al mismo, por parte de empresa que se contrate, todo ello atendiendo a las medidas de seguridad necesarias dado que se trata de realizar trabajos en altura. Se debe proceder a la correcta gestión de los residuos de acuerdo con la normativa de aplicación. ”*



Segundo.- La referida resolución fue notificada la interesada mediante notificación electrónica en fecha 11 de octubre de 2023.

Tercero.- En fecha 11 de noviembre de 2023 mediante registro núm. 2023-E-RE-9100 la interesada interpone recurso de reposición contra la referida resolución.

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.

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 a los motivos alegados por la recurrente.

El interesado fundamenta su recurso en el hecho de que la resolución recurrida ha sido dictada sin tener en cuenta las alegaciones formuladas por ésta en el trámite procedimental al efecto, alegaciones en las que la interesada invocaba no disponer de la posesión inmediata del inmueble por existir procedimiento judicial de desahucio del arrendatario del inmueble objeto de la orden de ejecución que nos ocupa, invocando la concurrencia de nulidad de pleno derecho con motivo en la afección de tal omisión del derecho de defensa de la interesada.

De forma subsidiaria la interesada invoca que, en caso de desestimación del recurso se proceda a otorgar o considerar, en cuanto al plazo de cumplimiento de la orden de ejecución, la situación concreta de litispendencia judicial y, en consecuencia, se considere procedente el aplazamiento hasta en tanto el procedimiento judicial se vea resuelto y ejecutado el lanzamiento del arrendatario y recuperación de la posesión.

El argumento en el que la recurrente funda su recurso merece desestimarse íntegramente según se vendrá a exponer:

El objeto del presente procedimiento ha sido en todo momento ha sido compeler a la interesada como titular dominical del inmueble sito en Calle Vara de Rey n.º 16 de Sant Antoni de Portmany, al ejercicio de sus deberes de mantenimiento del inmueble de su propiedad, que constituye un deber y obligación legal en sí misma y que, constatado como fue por los Servicios Técnicos municipales en informe adjunto a la resolución de inicio (Decreto núm. 2848 de 14 de agosto de 2023) que las



condiciones del mismo no se ajustaban a las exigencias de conservación legalmente prevenidas, constituía deber objetivo de la propiedad adoptar las medidas correspondientes para retomar el estado óptimo de seguridad y conservación del inmueble referido.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 15 del Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, **el deber de conservarlos en las condiciones legales** para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de **seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato** legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance del deber legal de conservación.

Así mismo, el artículo 17.3 del mismo texto legal viene a reforzar el deber del titular del derecho de propiedad por cuanto que *“cuando se trate de edificaciones el deber legal de conservación comprende, además de los deberes de carácter general exigibles de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15, la realización de los trabajos y las obras necesarios para:*

a) Satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

b) Adaptar y actualizar sus instalaciones a las normas legales que, para la edificación existente, les sean explícitamente exigibles en cada momento”.

De igual forma, el artículo 10 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de disciplina urbanística recoge **el deber de los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público** reconociendo en el apartado 2 del mismo artículo la potestad de los Ayuntamientos y organismos competentes, de ordenar la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles.

En el mismo sentido, el artículo 27.2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (en adelante LUIB), establece que *“En todo caso, el derecho de propiedad comprenderá el deber de dedicar los inmuebles a usos que no sean incompatibles con la ordenación urbanística, conservarlos en las condiciones exigidas y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y decoro legalmente exigibles, así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde llegue el deber legal de conservación.”*

Respecto a los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación, el artículo 122 del mismo texto contiene una previsión explícita y concreta que reza el siguiente tenor literal:

“Artículo 122 Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.

1.Las personas propietarias de suelo y de otros bienes inmuebles esta#n obligadas a destinarlos a los usos previstos por la ordenacio#n urbani#stica. Las personas propietarias de terrenos, construcciones, instalaciones y otros bienes inmuebles esta#n obligadas a cumplir los deberes de uso, de conservacio#n y de rehabilitacio#n establecidos por la presente ley, por la legislacio#n sectorial estatal de suelo y sectorial aplicables y por las ordenanzas municipales.

Esta#n incluidos en estos deberes:



a) *El mantenimiento o la reposición de las condiciones de seguridad, accesibilidad universal, salubridad y ornamento público de los bienes inmuebles.*

b) *La conservación y la rehabilitación de las condiciones objetivas de habitabilidad de las viviendas o de las condiciones de funcionalidad de los otros tipos de construcciones, de acuerdo con su destino.*

(...)

En particular, cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación, con el límite establecido en el artículo 126.2.b) de esta ley, comprenderá, además, la realización de los trabajos y las obras necesarios para satisfacer con carácter general los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, y para adaptarlas y actualizar sus instalaciones a las normas legales que les sean explícitamente exigibles en cada momento.

2.Las personas propietarias o la administracio#n sufragara#n el coste derivado de los deberes a que se refiere el apartado 1 anterior, de acuerdo con la legislacio#n aplicable en cada caso y teniendo en cuenta el exceso sobre el li#mite de los deberes de las personas propietarias cuando se trate de obtener mejoras de intere#s general o este#tico no previstas en el planeamiento”.

Por su parte, la Ordenanza municipal de obras, edificios y solares de Sant Antoni de Portmany, BOIB Núm. 88, 18-07-2000, en su Sección segunda dedicada a los edificios y su mantenimiento, establece literalmente en su artículo 9.1 que *“las fachadas y medianeras de los inmuebles habrán de mantenerse en las debidas condiciones de ornato público, procediéndose periódicamente por parte del propietario a su arreglo, limpieza y pintado”.*

De igual forma la Ordenanza municipal sobre conservación de los bienes inmuebles de Sant Antoni de Portmany, BOIB Núm. 138, 13-09-2007, establece la obligación de los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones y terrenos y demás bienes inmuebles, de conservarlos en estado de seguridad, salubridad y ornato público de acuerdo a la legislación aplicable (artículo 1) desarrollando en sus artículos 2 y 3 el contenido de tal deber así como las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

El artículo 123 de la Ley de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB) dispone que, **“Los ayuntamientos ordenarán de oficio o a instancia de cualquier persona interesada la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 124, en función, si se tercia, del resultado de los informes de evaluación establecidos en el artículo 125 de esta ley”**. De igual forma, el artículo 6 apartado 1 de la antes referida Ordenanza sobre conservación de los bienes inmuebles de Sant Antoni de Portmany establece que **“el incumplimiento de los deberes de conservación a que se refiere el artículo 1 el ayuntamiento dictará orden de ejecución en los términos establecidos en esta Ordenanza”**.

En consecuencia, el objeto del presente procedimiento es en todo momento la orden municipal de hacer cumplir el deber legal de mantenimiento del inmueble en condiciones óptimas, a lo cual ya estaba obligado el interesado y hoy recurrente pero que no había ejercido hasta la fecha.

En el caso que nos ocupa, durante la tramitación del procedimiento en el plazo de alegaciones la recurrente aportó documentación invocando no tener la disposición posesoria del local con motivo en la existencia de un procedimiento judicial de desahucio, lo cual, si bien puede ser tenido en cuenta a la hora de establecer la forma de la ejecución de los deberes de mantenimiento (plazo y forma) no exime ni tiene afección ninguna en el deber legal de mantenimiento que como titular del inmueble



tiene y que este Ayuntamiento no ha venido más que a compeler, en la competencia que el artículo 123 LUIB le otorga.

Por ello, si bien es cierto que la resolución recurrida indica que no han existido alegaciones, incurriendo en un error, tampoco es menos cierto que las alegaciones en momento alguno tenían como objeto poner en tela de juicio u oponerse en modo alguno al deber de ejecución de las tareas de mantenimiento sino que, a lo sumo tenían como objeto la constatación de la imposibilidad a corto plazo, de la ejecución referida por encontrarse la litispendencia judicial antes referida.

En conclusión, las alegaciones formuladas, si bien es cierto que se debería haber referido su existencia en los antecedentes de hecho de la resolución hoy recurrida, su naturaleza no cuestiona jurídicamente el deber de mantenimiento legal del inmueble por sus titulares dominicales objeto del procedimiento de orden de ejecución que nos ocupa, simplemente, en todo caso, tenían una finalidad dilatoria respecto del cumplimiento que, en todo caso, deberían haberse tenido en cuenta a la hora de la consideración del plazo de cumplimiento.

Otro de los argumentos de la interesada en su recurso de reposición lo constituye la presunta nulidad del procedimiento ex artículo 47.1 e) Ley 39/2015 e) *Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados* invocada por la existencia de indefensión y afectación a la tutela judicial efectiva (art. 24 de la Constitución) motivo que merece ser desestimado íntegramente tal y como se vendrá a exponer seguidamente.

Merece recordar al interesado que la indefensión constitucionalmente relevante es la situación en que, en general, tras la infracción de una norma procesal, se impide a alguna de las partes el derecho a la defensa, eliminando o limitando su potestad, bien de alegar derechos e intereses para que le sean reconocidos, o bien de replicar dialécticamente las posiciones contrarias en el ejercicio del principio de contradicción (por todas SSTC 89/1996, fundamento jurídico 21º o 145/1990, fundamento jurídico 3º) y que esta indefensión **ha de tener carácter material v no meramente formal** lo que implica que no es suficiente con la existencia de un defecto o infracción procesal. sino que debe haberse producido un efectivo v real menoscabo del derecho de defensa (SSTC 90/1998, fundamento jurídico 2º y 26/1999, fundamento jurídico

Así, el Consejo Consultivo de Castilla y León, en línea con la reiterada doctrina del Consejo de Estado (por todos, dictámenes 3.221/2000 y 3.226/2000), mantiene que *“para subsumir en tal precepto una pretendida contravención no basta, obviamente, con la invocación de tal motivo, sino que ha de producirse realmente la violación de un derecho fundamental y que ésta afecte medularmente al contenido del derecho. Para que se produzca lesión constitucional es necesario que el interesado se vea, en efecto, en una situación de indefensión y para ello es preciso que la indefensión sea material y no meramente formal (Sentencias del Tribunal Constitucional 90/1988, 181/1994, 314/1994, 15/1995, 126/1996, 86/1997 y 118/1997, entre otras), lo que implica que el citado defecto haya causado un perjuicio real y efectivo para el demandado en sus posibilidades de defensa (Sentencias del Tribunal Constitucional 43/1989, 101/1990, 6/1992 y 105/1995, entre otras), y, además, es necesario que la indefensión padecida no sea imputable a la propia voluntad o a la falta de diligencia del demandado.*

En el caso que nos ocupa, tal y como se ha venido a exponer anteriormente, en relación a la nulidad invocada ex artículo 47.1 e) de la Ley 39/2015, la mera omisión de un trámite, aunque fuera preceptivo, no constituye necesariamente por sí sola un vicio de nulidad de pleno derecho, como señala la reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de



octubre de 1991 y 21 de octubre de 1980) y la doctrina del Consejo de Estado (Dictámenes 6.175/1997, de 19 de febrero de 1998; 1/1998, de 21 de mayo; 3.170/1998, de 30 de julio, y 2.301/1998, de 10 de septiembre, entre otros muchos).

Ni siquiera la simple omisión del trámite de audiencia da lugar, “siempre y de forma automática”, a la nulidad por esta causa; a este respecto el Tribunal Supremo, en Sentencia de 17 de octubre de 1991, exigió *“ponderar, en cada caso, las consecuencias producidas por tal omisión a la parte interesada, la falta de defensa que realmente haya originado y, sobre todo, lo que hubiera podido variar el acto administrativo originario en caso de haberse observado el trámite omitido”*. Así se ha pronunciado el Consejo de Estado en sus Dictámenes 6.175/1997, de 19 de febrero de 1998, 1/1998, de 21 de mayo, 1.949/2000, de 22 de junio, 2.132/2000, de 20 de julio, 612/2001, de 5 de abril, y 1.224/2001, de 7 de junio, entre otros. En determinadas circunstancias, cuando un examen detenido del expediente permita excluir que la omisión del trámite de audiencia haya causado indefensión a los interesados, tal omisión puede no dar lugar a un vicio de nulidad de pleno derecho.

El Tribunal Constitucional, en la Sentencia 144/1996, de 16 de septiembre, afirma que *“en un procedimiento administrativo lo verdaderamente decisivo es si el sujeto ha podido alegar y probar lo que estimase por conveniente en los aspectos esenciales del conflicto en el que se encuentra inmerso”*.

De todo lo expuesto se desprende que en momento alguno el hecho de indicarse erróneamente en la resolución recurrida que no se habían presentado alegaciones no puede estimarse existencia de nulidad de pleno derecho alguna en el actuar de esta Administración puesto que la relación entre el objeto de las alegaciones formuladas respecto de la resolución hoy recurrida no tenían como finalidad enervar y menos aún contradecir el objeto del procedimiento, esto es, los deberes legales de mantenimiento de los inmuebles respecto de sus titulares, por lo que difícilmente el hecho de indicarse en la resolución recurrida que no se habían formulad alegaciones, han podido causar la nulidad pretendida, más aún cuando el trámite de alegaciones sí que se realizó convenientemente sin que la recurrente hubiera visto cercenado su derecho a hacerlo. Por ello, merece desestimar íntegramente este motivo invocado.

- En cuanto a la imposibilidad de la ejecución de las obras objeto de la orden de ejecución que aquí nos ocupa.

En este aspecto, si bien existe un deber declarado para con la interesada de ejecución de las obras de conservación y mantenimiento respecto de los inmuebles de su titularidad conferidas por la normativa urbanística antes citada, no es menos cierto que este Ayuntamiento, en el ejercicio de sus facultades, reside la determinación del plazo de ejecución de tales deberes lo cual responden más bien a cuestiones de ejecutividad de la resolución recurrida que del fondo de la misma.

Por ello, atendiendo a que el presente recurso de reposición no es sede adecuada para la determinación de las condiciones de la ejecutividad de la resolución recurrida sino que será en sede de fase de ejecución de la misma en la que, en su caso, se deberán tener en cuenta las circunstancias concurrentes para el cumplimiento de la interesada de sus deberes y del objeto de la resolución recurrida.

Merece recordar al interesado que de conformidad con lo establecido en el artículo 112 de la Ley 39/2015 *“1. Contra las resoluciones y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos, podrán interponerse*



por los interesados los recursos de alzada y potestativo de reposición, que cabrá fundar en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en los artículos 47 y 48 de esta Ley “.

La forma de ejecución de la resolución recurrida no es ni debe ser objeto de valoración en sede de recurso puesto que nos encontramos en un trámite que tiene como objeto la revisión en su caso de la adecuación a la legalidad de una resolución administrativa que pone fin al procedimiento, debiéndose en su caso dilucidar las cuestiones ajenas a este objeto en sede procedimental de ejecución.

No procede estimar ninguno de los argumentos del recurrente puesto que no encuentran su acomodo ni en argumento de hecho ni de derecho alguno procediendo la desestimación íntegra del recurso de reposición formulado y, por tanto, la confirmación íntegra de la resolución recurrida en todos sus pronunciamientos.

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

Vista la propuesta de resolución PR/2023/4941 de 17 de noviembre de 2023.

ACUERDO

Primero.- DESESTIMAR ÍNTEGRAMENTE el recurso de reposición interpuesto por la mercantil XICU S.L. con CIF núm. B07134760 contra el Decreto núm. 3471 de 10 de octubre de 2023 de resolución del procedimiento de orden de ejecución de obras de conservación y mantenimiento del inmueble sito en Calle Vara de Rey n.º 16 de Sant Antoni de Portmany y todo ello con base en la motivación expuesta en el fundamento jurídico material primero del presente escrito.

Segundo.- CONFIRMAR íntegramente la resolución recurrida, esto es, el Decreto núm. 3471 de 10 de octubre de 2023 de resolución del procedimiento de orden de ejecución de obras de conservación y mantenimiento del inmueble sito en Calle Vara de Rey n.º 16 de Sant Antoni de Portmany en todos sus pronunciamientos, por la que se acuerda (se transcribe tenor literal de la parte dispositiva de la referida resolución):

“A.- ORDENAR a la mercantil XICU S.L. con CIF núm. B07134760 como propietaria del inmueble con nombre comercial CEE CEE sito en Calle Vara de Rey n.º 16 de Sant Antoni de Portmany **la ejecución en el plazo de dos meses, las obras de conservación y rehabilitación indicadas por los Servicios Técnicos municipales consistentes en :**

- *“La necesidad de proceder a la retirada del cartel publicitario así como su estructura portante y demás instalaciones asociadas al mismo, por parte de empresa que se contrate, todo ello atendiendo a las medidas de seguridad necesarias dado que se trata de realizar trabajos en altura. Se debe proceder a la correcta gestión de los residuos de acuerdo con la normativa de aplicación. ”*

B.- ADVERTIR a los interesados que el incumplimiento injustificado de esta orden habilitará a esta Administración municipal para proceder a la ejecución subsidiaria a costa del obligado o el otorgamiento de un nuevo plazo para realizar las actuaciones ordenadas, o a la imposición de multas coercitivas hasta que se cumpla la obligación de conservación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 123.2 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre de Urbanismo de las Islas Baleares.



C- INFORMAR a los interesados que, a todos los efectos legales oportunos, la valoración de las obras se fija en la cantidad de **311,66 euros**.

D.-NOTIFICAR la presente resolución a los propietarios, así como a todos los interesados en el expediente, con indicación de los recursos procedentes.”

Tercero.- DAR TRASLADO de la resolución que sobre este asunto se dicte a los interesados, con indicación de los recursos procedentes.

Votación y acuerdo:

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

25. Expediente 1615/2022. Aprobación de la certificación n.º 2 y n.º 3 de HERMANOS PARROT S.A correspondiente al contrato de Obras para la sustitución del césped artificial e impermeabilización de la cubierta del campo de fútbol del complejo deportivo Can Cox.

Dada cuenta del acuerdo adoptado en Junta de Gobierno de fecha 8 de junio de 2023, de adjudicación del contrato para las obras de sustitución del césped artificial e impermeabilización de la cubierta del campo de fútbol del complejo deportivo Can Coix

Vista el acta de comprobación de replanteo formalizada en fecha 29 de junio de 2023.

Vista la certificación núm. 2 emitida por el técnico municipal en fecha 20 de octubre de 2023.

Vista la certificación núm. 3 emitida por el técnico municipal en fecha 20 de noviembre de 2023.

Visto el informe emitido por la intervención municipal de fecha 23 de noviembre de 2023.

Visto el informe emitido por la intervención municipal de fecha 01 de diciembre de 2023.

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/2023/5181 de 1 de diciembre de 2023.

ACUERDO

Primero. Aprobar la certificación núm. 2, por importe de 175.913,60 € correspondiente al contrato de Obras para la sustitución del césped artificial e impermeabilización de la cubierta del campo de fútbol del complejo deportivo Can Coix.

Segundo. Aprobar la certificación núm. 3, por importe de 227.446,63 € correspondiente al contrato de Obras para la sustitución del césped artificial e impermeabilización de la cubierta del campo de fútbol del complejo deportivo Can Coix.

Tercero. Notificar a la empresa HERMANOS PARROT S.A, adjudicataria del contrato, 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.

26. Expediente 3855/2023. Acuerdo declarativo de no tener por interpuesto el recurso de reposición contra la medida cautelar por falta de acreditación de la representación.

Examinado el expediente de referencia núm. 3855/2023 de procedimiento sancionador en materia de actividades que se sigue respecto el señor [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] como encargado o responsable de la actividad en el establecimiento con nombre comercial ALKIMIA TATTOO sito en la calle Sant Antoni 14 de esta localidad, incoado mediante Decreto núm. 2246 de 28 de junio de 2023 y por el que se acuerda ordenar de forma cautelar la suspensión de la actividad de música así como el precinto de los equipos de reproducción y ejecución de música y/o fuentes emisoras de ruido, que puedan obrar en el establecimiento con nombre comercial ALKIMIA TATTOO sito en la calle Sant Antoni 14 de esta localidad con motivo en estimar la concurrencia de riesgo grave para las personas que la actividad referida puede conllevar y visto el escrito invocando la interposición de recurso de reposición interpuesto por la señora [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] contra la medida cautelar referida invocando actuar en nombre del interesado, en base a los siguientes;

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 28 de junio de 2023 se dicta Decreto núm. 2246 por el que se acuerda la incoación de expediente sancionador en materia de actividades al señor [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] como encargado o responsable de la actividad en el establecimiento con nombre comercial ALKIMIA TATTOO sito en la calle Sant Antoni 14 de esta localidad como presunto responsable de la comisión de las siguientes infracciones:

- **Infracción grave por el ejercicio de una actividad musical y o de emisión de ruido por medios mecánicos sin título habilitante** o sin documentación preceptiva, de conformidad con lo previsto en 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.
- **Infracción grave infracción grave por superar el horario de cierre en más de quince minutos** prevista al artículo 103.2 apartado i) 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 *“El incumplimiento de más de quince minutos del horario general de apertura y de cierre ”*.
- **Infracción grave por falta de revisión de los extintores** prevista al artículo 103.1 apartado j) de la Ley 7/2013 de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares.

En la referida resolución de inicio se acuerda igualmente la adopción como medida cautelar, la suspensión de la actividad de música así como el precinto de los equipos de reproducción y ejecución de música y/o fuentes emisoras de ruido, que puedan obrar en el establecimiento con nombre comercial Alkimia Tattoo sito en la calle Sant Antoni 14 de esta localidad con motivo en estimar la concurrencia de riesgo grave para las personas que la actividad referida puede conllevar indicándose que la medida aquí propuesta 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 advirtiéndose que la presente medida cautelar de suspensión de la actividad musical y



precinto de equipos supone la prohibición de activar ninguna fuente reproductora de sonido (televisores, móviles, tabletas electrónicas, instrumentos, etc.), en el establecimiento de referencia, debiéndose desarrollar la actividad sin elemento musical alguno.

Segundo.- La resolución de inicio es notificada al interesado mediante puesta a disposición en sede electrónica en fecha 28 de junio de 2023, resultando rechazada en fecha 11 de julio de 2023, siguiéndose el procedimiento entendiéndose cumplida la notificación.

Tercero.- En fecha 4 de agosto de 2023, la señora [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED], presenta mediante instancia núm. 2023-E-RC-6629 escrito de recurso de reposición contra la referida medida cautelar, escrito que se supone firmado por el interesado pero no se acompaña documento de representación a favor de la señora [REDACTED] para la realización de tal trámite.

Cuarto.- En fecha 4 de octubre de 2023, mediante registro núm. 2023-S-RE-8164 se realiza requerimiento para subsanar la representación de la señora [REDACTED], el cual es notificado en fecha 4 de octubre de 2023 el cual ha resultado rechazado en fecha 17 de octubre de 2023.

Quinto.- No se ha presentado hasta la fecha documento subsanando la acreditación de la representación para la realización del trámite de interposición de recurso.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- El artículo 5. 2 de la Ley 39/2015, dispone “3. Para formular solicitudes, presentar declaraciones responsables o comunicaciones, interponer recursos, desistir de acciones y renunciar a derechos en nombre de otra persona, **deberá acreditarse la representación**. Para los actos y gestiones de mero trámite se presumirá aquella representación”.

El artículo 5.6 de la Ley 39/2015 dispone: “6. La falta o insuficiente acreditación de la representación no impedirá que se tenga por realizado el acto de que se trate, siempre que se aporte aquella o se subsane el defecto dentro del plazo de diez días que deberá conceder al efecto el órgano administrativo, o de un plazo superior cuando las circunstancias del caso así lo requieran”

En el caso que nos ocupa, el recurso se interpone por parte de la señora [REDACTED] invocando actuar en nombre del señor [REDACTED] pero sin acreditar tal representación motivo por el que fue requerida a tal efecto para la subsanación de dicha representación la cual hasta la fecha no ha sido subsanada.

Por lo tanto, debe declararse que el trámite de interposición del recurso se ha de entender como “no formalizado” y por ende, el recurso como no interpuesto, habida cuenta que la señora [REDACTED] no ha acreditado la representación que ostentaba en momento alguno.

Segundo.- 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, competencia que se encuentra delegada en la Junta de Gobierno Local según Decreto de delegación de competencias núm. 2222 de 25 de junio de 2023.

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



Vista la propuesta de resolución PR/2023/5060 de 24 de noviembre de 2023.

ACUERDO

Primero.- DECLARAR como **no interpuesto** el recurso potestativo de reposición presentado por la señora [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] mediante instancia núm. 2023-E-RC-6629 invocando actuar en nombre del señor [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED], contra la medida cautelar de suspensión de la actividad de música así como el precinto de los equipos de reproducción y ejecución de música y/o fuentes emisoras de ruido, que puedan obrar en el establecimiento con nombre comercial Alkimia Tattoo sito en la calle Sant Antoni 14 de esta localidad acordada por Decreto núm. 2246 de 28 de junio de 2023 y, todo ello con motivo de que la señora [REDACTED] **no ha acreditado la representación que ostenta** para la interposición del mismo, según se ha venido a exponer en el fundamento jurídico primero del presente escrito.

Segundo.- RECORDAR al interesado **la plena ejecutividad de la medida cautelar de suspensión de la actividad de música** así como el precinto de los equipos de reproducción y ejecución de música y/o fuentes emisoras de ruido, que puedan obrar en el establecimiento con nombre comercial ALKIMIA TATTOO sito en la calle Sant Antoni 14 de esta localidad adoptada en Decreto núm. 2246 de 28 de junio de 2023 de incoación de procedimiento sancionador en materia de actividades al señor [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED].

Tercero.- DAR TRASLADO de la resolución que sobre este asunto se dicte 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.

27. Expediente 581/2014. Desestimación de recurso de reposición interpuesto contra declaración de ineficacia de título habilitante de carácter insubsanable para el ejercicio de la actividad de agroturismo.

En el expediente 581/2014 de actividad permanente menor que ante este Ayuntamiento se tramita, en relación a la a la Declaración responsable de inicio y ejercicio de la actividad Permanente Menor para Agroturismo “ Las Mariposas” ubicado en en Can Jaumet, Ds Es Fornás, 71 y 81 del polígono 20, parcelas 56, 66 y 157 Venda des Fornás, TM Sant Antoni de Portmany presentada ante este Ayuntamiento por el señor [REDACTED] en representación de MASTER SERVICES MEDITERRANEAN S.L. con CIF B64129828 en fecha 11 de enero de 2014 mediante registro nº. 2014-E-RC-6246 y resuelto como ha sido mediante Decreto núm. 2451 de 14 de julio de 2023 la ineficacia de tal declaración, visto el recurso de reposición interpuesto por la interesada contra la referida resolución, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 14 de julio de 2023, se dicta Decreto núm. 2451 por el que se acuerda declarar la ineficacia de la declaración responsable presentada por la entidad MASTER SERVICES MEDITERRANEAN S.L. con CIF B64129828 para el inicio y ejercicio de la actividad Permanente



Menor para Agroturismo “ Las Mariposas” ubicado en en Can Jaumet, Ds Es Fornás, 71 y 81 del polígono 20, parcelas 56, 66 y 157 Venda des Fornás, TM Sant Antoni de Portmany con motivo en las inexactitudes, falsedades u omisiones de carácter esencial consistentes en contravenir la normativa urbanística de aplicación, según motivación expuesta en el informe técnico municipal de 9 de febrero de 2023 que obra en el expediente y que fue adjuntado a la resolución de inicio todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares, en relación con el artículo 69.4 de la Ley 30/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Segundo. La referida resolución es notificada a la interesada mediante puesta a disposición en sede electrónica en fecha 17 de julio de 2023 a la cual se tiene acceso en fecha 27 de julio de 2023.

Tercero.- En fecha 25 de agosto de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-6706, el señor Sebastian del Val Catalá, presenta en nombre de la entidad MASTER SERVICES MEDITERRANEAN S.L. recurso de reposición contra la resolución referida.

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 puesto que el Decreto núm. 2451 de 14 de julio de 2023 fue notificado al interesado mediante puesta a disposición en sede electrónica en fecha 17 de julio de 2023 al cual tuvo acceso el interesado en fecha 27 de julio de 2023 y el recurso se interpone en fecha 25 de agosto de 2023, 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.- Circunstancias vinculadas con el presente procedimiento.

Previo al desarrollo de la motivación material de fondo del presente recurso y en aras a ofrecer una mayor comprensión de lo acontecido, resulta necesario traer a colación los antecedentes de hecho que fundamentaron la adopción de la resolución que hoy se recurre y que procede traer nuevamente a colación, siendo éstos los siguientes:

- Que el presente expediente se inicia con motivo de la presentación por el señor [REDACTED] en representación de MASTER SERVICES MEDITERRANEAN S.L. con CIF B64129828 relativa a la Declaración responsable de inicio y ejercicio de la actividad Permanente Menor para Agroturismo “ Las Mariposas” ubicado en en Can Jaumet, Ds Es Fornás, 71 y 81 del polígono 20, parcelas 56, 66 y



157 Venda des Fornás, TM Sant Antoni de Portmany presentada ante este Ayuntamiento en fecha 11 de enero de 2014 mediante registro nº. 2014-E-RC-6246.

- -Que en fecha 22 de diciembre de 2022 tiene entrada en este Ayuntamiento, mediante registro n.º 2022-E-RE-10219, el acuerdo N.º 2022000276 adoptado por la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicartístic (CIOTUOHA) en sesión 4/2022, celebrada el día 21 de diciembre de 2022 por la que informa desfavorablemente el impacto territorial respecto de la implantación de la actividad pretendida **constatando que no se cumple el requisito de parcela mínima** exigida en la normativa de aplicación.

- Que en fecha 9 de febrero de 2023, los Servicios Técnicos municipales emiten informe,por el que se concluye lo siguiente:

*“Declarar la **INEFICACIA de la Declaración responsable de Inicio de Actividad Permanente Menor de Agroturismo** denominado “ Las Mariposas “, presentado mediante registro n. 2014-E-RC-6246 ubicado en en Can Jaumet, Ds Es Fornás, 71 y 81 del polígono 20, parcelas 56, 66 y 157 Venda des Fornás, TM Sant Antoni de Portmany, visto el Acuerdo N.º 2022000276 adoptado por la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicartístic (CIOTUOHA) en sesión 4 /2022, celebrada el día 21 de diciembre de 2022, donde se pone de manifiesto el incumplimiento de la Norma 11.1.3 del Plan Territorial Insular **al disponer de la parcela de una superficie registral de 23.173m2 inferior a la parcela mínima exigible de 25.000m2 para Agroturismos y por tanto contraria a la ordenación urbanística de aplicación.**”*

- Que de conformidad con lo dispuesto en el informe de los Servicios Técnicos Municipales de 9 de febrero de 2023 aquí adjunto y según se indica igualmente en el acuerdo N.º 2022000276 adoptado por la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicartístic (CIOTUOHA) en sesión 4/2022, celebrada el día 21 de diciembre de 2022 se informa desfavorablemente el impacto territorial respecto de la implantación de la actividad pretendida **constatando que no se cumple el requisito de parcela mínima** exigida en la normativa de aplicación, por lo que se considera que la declaración responsable presentada por el interesado adolece de inexactitudes, falsedades u omisiones de carácter esencial que pueden determinar su ineficacia ya que, de la documentación aportada, la parcela con número de finca registral objeto de la actividad que nos ocupa tiene **una superficie registral de 23.173m2** inferior a la parcela mínima exigible de 25.000m2 contraviniendo este extremo lo dispuesto en la Norma 11.1.3 del Plan Territorial Insular (PTI).

- Que no se ha subsanado por la interesada ni obra en el expediente documento alguno que acredite la parcela mínima exigible de 25.000 m² prevista en la normativa de aplicación para el ejercicio de actividad permanente de agroturismo por lo que **no se cumple el requisito de parcela mínima** exigida en la Norma 11.1.3 del Plan Territorial Insular (PTI).

- Obra en el expediente nota simple registral de la finca núm. 23822 de fecha 21 de marzo de 2023, en la que se constata que la superficie de la finca es de 23.173 m²

Segundo.- En cuanto a los motivos invocados por el recurrente.

El recurrente fundamenta su recurso en los siguientes motivos de oposición:

- Que el acto de incoación del procedimiento que nos ocupa, esto es, Decreto 1156 de 18 de abril de 2023 no fue debidamente por no remitir aviso de notificación electrónica respecto de la entidad MASTER SERVICES S.L. al correo electrónico facilitado en el expediente en el escrito de interposición del recurso de reposición invocando falta de validez de la notificación.



- Que sí se deben de entender formuladas alegaciones al Decreto 1156 de 18 de abril de 2023 de inicio del procedimiento cuya resolución aquí se resuelve puesto que el recurso de reposición interpuesto en fecha 14 de marzo de 2023 contra el Decreto núm. 0412 de 13 de febrero de 2023 sí contenía una serie de afirmaciones que conservarse por ser actos anteriores a la resolución impugnada.
- Que respecto de la superficie de la finca registral 23822 donde se ubica la actividad de agroturismo LAS MARIPOSAS cuyo título habilitante ha sido declarado ineficaz con motivo en que la superficie de ésta **no cumple el requisito de parcela mínima exigida** en la Norma 11.1.3 del Plan Territorial Insular (PTI), esto es, 25.000 m² se invoca que catastralmente sí se ha procedido a rectificar la superficie indicándose que ésta tiene una superficie de 26.281 m² y que por tanto, sí es superior a la mínima exigida. Se aportan documentos anexos tanto notariales como topográficos invocando la presunta superficie de la parcela en última medición es de 25.017,467 m².
- Que hay vulneración del principio de confianza legítima por haber permitido este Ayuntamiento el ejercicio de la actividad hasta la fecha.
- Que se ha prescindido total y absolutamente del procedimiento por no haberse realizado la notificación del Decreto 1156 de 18 de abril de 2023 y por tanto haberse obviado el trámite de audiencia y haberse dictado resolución sin su observancia, invocando nulidad de pleno derecho.
- La prevalencia de la realidad física invocada respecto de que la finca tiene una superficie superior a 25.000 m² frente a la realidad documental.
- Se invoca la enervación de la potestad municipal de dejar sin efectos la declaración responsable para el ejercicio de la actividad por el transcurso del tiempo invocándose la superación de los tres meses previstos en el artículo 21.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, como plazo supletorio.
- Que el hecho de emitir diligencia municipal para hacer constancia de la presentación de la declaración responsable para el inicio de la actividad implica un acto administrativo de reconocimiento de adecuación de la actividad a la legalidad.
- Que la resolución impugnada impide el libre ejercicio de la actividad empresarial con vulneración de Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas.
- Posible falta de competencia del órgano resolutor, esto es, Concejala delegada de Urbanismo y Actividades, Educación, Cultura y Patrimonio, según Decreto de delegación de competencias núm. 2223 de 25 de junio de 2023 por no obrar ni determinarse alcance ni contenido de la competencia invocando la ausencia de publicación en el Boletín Oficial de carácter obligatorio.

El recurso interpuesto merece desestimarse íntegramente según se vendrá a exponer:

a) En lo que respecta a la existencia de nulidad de pleno derecho como consecuencia del defecto en la notificación del Decreto 1156 de 18 de abril de 2023 por no haberse remitido aviso al correo electrónico que fue indicado en el recurso de reposición formulado contra el Decreto de 14 de marzo de 2023 y vulneración del trámite de audiencia. El motivo se desestima íntegramente.

Obra en el expediente que la referida resolución de inicio, esto es, Decreto 1156 de 18 de abril de 2023 fue notificada mediante registro de salida núm. 2023-S-RE-2710 a la cual tuvo acceso la interesada en fecha 18 de abril de 2023 por comparecencia en sede electrónica en misma fecha.



El artículo 43 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre dispone:

1. Las notificaciones por medios electrónicos se practicarán mediante comparecencia en la sede electrónica de la Administración u Organismo actuante, a través de la dirección electrónica habilitada única o mediante ambos sistemas, según disponga cada Administración u Organismo.

*A los efectos previstos en este artículo, **se entiende por comparecencia en la sede electrónica, el acceso por el interesado o su representante** debidamente identificado al contenido de la notificación.*

2. Las notificaciones por medios electrónicos se entenderán practicadas en el momento en que se produzca el acceso a su contenido.

Cuando la notificación por medios electrónicos sea de carácter obligatorio, o haya sido expresamente elegida por el interesado, se entenderá rechazada cuando hayan transcurrido diez días naturales desde la puesta a disposición de la notificación sin que se acceda a su contenido.

3. Se entenderá cumplida la obligación a la que se refiere el artículo 40.4 con la puesta a disposición de la notificación en la sede electrónica de la Administración u Organismo actuante o en la dirección electrónica habilitada única.

4. Los interesados podrán acceder a las notificaciones desde el Punto de Acceso General electrónico de la Administración, que funcionará como un portal de acceso.

Por su parte, el artículo 42 2. y 42.3 del Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos. Disponen

*“2. Con independencia de que un interesado no esté obligado a relacionarse electrónicamente con las Administraciones Públicas o de que no haya comunicado que se le practiquen notificaciones por medios electrónicos, **su comparecencia voluntaria o la de su representante en la sede electrónica o sede asociada de una Administración, organismo público o entidad de derecho público vinculado o dependiente o a través de la Dirección Electrónica Habilitada única, y el posterior acceso al contenido de la notificación o el rechazo expreso de esta tendrá plenos efectos jurídicos***

3. La notificación por comparecencia en la sede electrónica o sede electrónica asociada y a través de la Dirección Electrónica Habilitada única conlleva la puesta a disposición del interesado de un acuse de recibo que permita justificar bien el acceso al contenido de la notificación, bien el rechazo del interesado a recibirla.

El acuse contendrá, como mínimo, la identificación del acto notificado y la persona destinataria, la fecha y hora en la que se produjo la puesta a disposición y la fecha y hora del acceso a su contenido o del rechazo. “

Obra en el expediente que la interesada sí tuvo acceso a la notificación por comparecencia en la sede electrónica en fecha 18 de abril de 2023 a las 19:00 horas.

Nada tiene que ver el aviso electrónico de notificación (que también fue remitido convenientemente), con la propia notificación en sí misma, a la que, en este caso, resulta innegable que tuvo acceso la interesada en la fecha referida, cumpliéndose debidamente con el deber de notificar y por tanto, computándose el inicio del procedimiento con los efectos de la resolución de inicio de forma plena desde tal fecha garantizándose por tanto todos los derechos de defensa y audiencia a la interesada,



siendo ya su deseo hacer uso de ellos, o no hacerlo en el plazo conferido, como ha ocurrido en el presente, en el que transcurrido tal plazo no se han formulado alegaciones en el mismo.

Se reitera por tanto que tanto la notificación como el procedimiento seguido se han ajustado en todo momento a Derecho y por tanto no concurre respecto a este particular nulidad de derecho alguna.

b) En cuanto a que no se han tenido en cuenta como alegaciones los extremos invocados en el recurso de reposición que se interpuso por la interesada contra el Decreto 0412 de 13 de febrero de 2023. La recurrente parece invocar la aplicabilidad del principio de la conservación de los actos, ex artículo 51 de la Ley 39/2015, implicando la naturaleza de actos conservables al contenido de lo alegado en el recurso de reposición referido lo cual no puede admitirse. Recordemos que en el seno del presente procedimiento, en fecha 13 de febrero de 2023, se dicta Decreto núm. 0412 por el que se declara la ineficacia del título habilitante para el ejercicio de la actividad de agroturismo con motivo en incurrir ésta en inexactitudes, falsedades y/u omisiones de carácter insubsanable. Dicho recurso de reposición fue efectivamente resuelto por este Consistorio en Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 12 de abril de 2023 en la que se acuerda entre otras, lo siguiente (se transcribe el tenor literal parcial del mismo):

*“**Segundo.- RETROTRAER** el procedimiento al momento anterior a la resolución recurrida, con conservación de todos los actos y actuaciones anteriores a la misma y **ORDENAR** la tramitación del mismo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears debiéndose dictar acto de incoación del correspondiente procedimiento para declarar la ineficacia de la declaración responsable presentada para el inicio y ejercicio de la actividad Permanente Menor para Agroturismo “Las Mariposas” ubicado en en Can Jaumet, Ds Es Fornás, 71 y 81 del polígono 20, parcelas 56, 66 y 157 Venda des Fornás, TM Sant Antoni de Portmany todo ello en los términos del meritado artículo 45 de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre.*

De lo expuesto se aprecia cómo se acuerda la conservación de los actos anteriores a la resolución recurrida, esto es, el Decreto 0412 de 13 de febrero de 2023 acordándose la retroacción del procedimiento al momento anterior a dicha resolución de forma que se pueda tramitar el procedimiento desde dicho momento, en todas sus instancias, se reitera, desde tal momento.

Precisamente, según lo dispuesto en la parte expositiva de tal resolución, concretamente en el fundamento jurídico material único, viene a motivar que según lo establecido en el artículo 49 a 50 de la Ley 39/2015, la nulidad del Decreto 0412 de 13 de febrero de 2023 se ha de entender que alcanza únicamente a la resolución recurrida, debiéndose **retrotraer el procedimiento al momento anterior y retomar la tramitación** del procedimiento en los términos previstos el artículo 45 de la Ley 7/2013, esto es, dictando acto de incoación de procedimiento de declaración de ineficacia del título habilitante referido y **confiriendo a la interesada plazo para alegaciones así como un plazo no inferior a dos meses, a fin de que, si fuera posible, subsane la deficiencia esencial invocada**, esto es, el cumplimiento de lo dispuesto en la norma 11 del PTI, respecto la parcela mínima (25.000 m²).

Incluso expresamente se indica en dicha fundamentación que habida cuenta el motivo de nulidad apreciado, no cabe ni resulta procedente realizar entrar a valorar el resto de argumentos de fondo, cuestión que deberá ser objeto, en su caso, en el procedimiento que habrá de tramitarse de conformidad con la normativa sectorial invocada.



De todo ello se desprende que, en contra de lo invocado por la interesada, los argumentos esgrimidos en el recurso de reposición no eran susceptibles de ser conservados puesto que la naturaleza de la nulidad acordada implicaba retrotraerse a un momento anterior conservando los actos anteriores a tal resolución, no los posteriores, como se pretende, puesto que para ello, ya iba a ser en su caso, tramitado un procedimiento, en todas sus instancias, y sería en tal procedimiento en el que la interesada haría en su caso valer el contenido de sus alegatos.

El motivo merece desestimarse.

c) En cuanto a que la parcela tiene una superficie superior a los 25.000 exigidos en la norma 11 del PTI de aplicación, y que en todo caso existe una prevalencia de la realidad física frente a la documental, el motivo merece desestimarse.

Se reitera a la interesada, como ha sido ya valorado por el Consell d'Eivissa y este Ayuntamiento que de conformidad con lo dispuesto en la norma 11, apartado 1.3 la superficie mínima de la parcela exigida por el PTI para agroturismos deberá ser de 25.000 m².

En el caso que nos ocupa, de conformidad con los datos obrantes en el registro de la propiedad, esto es, según nota simple del registro relativa a la finca 23822 que aquí nos ocupa, obrante en el expediente, de fecha 21 de marzo de 2023 incorporada durante la tramitación del procedimiento, la superficie de la parcela según registro de la propiedad es de 23.173 m².

La recurrente invoca haber regularizado catastralmente la superficie de la parcela invocando ser la superficie catastral la real y que la superficie registral no refleja la realidad de la misma. Curioso resulta que sin embargo, haya existido una calificación negativa del registro de la propiedad ante el mismo argumentario. Si bien no resulta objeto del presente informe entrar a valorar los motivos de calificación negativa de tal regularización de cabida, sí resulta, indirectamente de aplicación a lo que a este procedimiento atañe el hecho de que, la cabida invocada por los interesados no se comparte por el registro de la propiedad, lo cual genera una situación vinculante a la hora de que una administración como el Consell d'Eivissa o este Ayuntamiento deban resolver al respecto puesto que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario que en su apartado tercero dispone: *“Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, **cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos**”*.

Existe en el presente caso una prevalencia jurídica respecto de la realidad registral frente a la realidad catastral que vincula a esta Administración a todas luces y que, mientras tal realidad tenga una existencia jurídica efectiva, este Ayuntamiento debe acomodarse a la misma.

La Ley Hipotecaria en su artículo 38 establece lo siguiente *“A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos”*, en definitiva, por virtud de lo aquí transcrito, el dominio y el resto de los derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en esa inscripción. Como consecuencia, la inscripción en el Registro de una finca genera unas presunciones de exactitud o veracidad que pueden afectar en mayor o menor grado a los datos de hecho, como los linderos y las superficies.



Precisamente es dicho principio de exactitud y de prevalencia de los datos registrales frente a los catastrales a los que este Ayuntamiento se debe y que han servido de base para determinar que, la finca del recurrente registralmente tiene 23.173 m² y por tanto inferior a 25.000 m².

Si el recurrente considera que ha existido o existe una indebida aplicación del derecho registral en el caso que nos ocupa y que la calificación negativa del registrador no es ajustada a Derecho, no es este expediente ni este Consistorio el momento ni la administración a quien corresponde juzgar y/o resolver tal circunstancia pero sí considerar que hasta en tanto no se pueda ofrecer otra realidad registral, la actual indica que la finca no ostenta el mínimo exigido en la normativa urbanística de aplicación (norma 11 PTI) para la actividad de agroturismo, motivo por el que la resolución hoy recurrida es a todas luces ajustada a Derecho.

d) En cuanto a la prescripción de la acción municipal para la resolución de ineficacia de la declaración responsable por el transcurso del tiempo y la vulneración de la confianza legítima. El motivo merece desestimarse.

Como se ha indicado en el fundamento jurídico material primero del presente escrito, en fecha 11/02/2014 mediante registro n.º 2014-E-RC-6246, la interesada presenta la **Declaración responsable de inicio y ejercicio de la actividad Permanente Menor** para Agroturismo “Las Mariposas” ubicado en en Can Jaumet, Ds Es Fornás, 71 y 81 del polígono 20, parcelas 56, 66 y 157 Venda des Fornás, TM Sant Antoni de Portmany.

- En fecha 13/02/2014 mediante registro n.º 2014-S-RC-647 el Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany remite al Departamento de Territori del Consell Insular d'Eivissa Oficio para Declaración de Impacto Territorial de Agroturismo denominado “Las Mariposas”.

- En fecha 11/03/2014 mediante registro n.º 2014-E-RC-8599 el Departament de Territori del Consell d'Eivissa devuelve el expediente al Ayuntamiento de Sant Antoni Portmany.

- En fecha 14/03/2014 mediante registro n.º 2014-S-RC-1200 se notifica requerimiento del Consell d'Eivissa al Promotor, en dicho requerimiento ya se advierte al interesado que la documentación aportada adolece de deficiencias que deben ser subsanadas. Ya precisamente en el requerimiento del Consell d'Eivissa se indicaba el elemento de no cumplimiento de parcela mínima, lo cual fue puesto de manifiesto al interesado en dicha fecha en forma de requerimiento para la subsanación en su caso de los extremos indicados.

- En fecha 4 de septiembre de 2014, el interesado, siendo conocedor de la problemática respecto del incumplimiento de parcela mínima aporta documentación que invoca tener como finalidad la subsanación de las deficiencias detectadas por el Consell d'Eivissa solicitando su remisión a tal organismo.

- En fecha 10 de septiembre de 2014, se remite la referida documentación al Consell d'Eivissa para su análisis y resolución al respecto.

- En fecha 9 de octubre de 2014, se recibe por este Consistorio nuevo requerimiento por el Consell d'Eivissa de lo que se da traslado al interesado para la compleción del mismo.

- En fecha 12 de noviembre de 2021, mediante registro núm. 2014-E-RC-21988 el recurrente solicita ampliación del plazo para la presentación de la documentación referida.



- En fecha 25 de junio de 2018, la propia interesada mediante registro núm. 2018-E-RE-4138 manifiesta que con motivo en los requerimientos realizados por el Consell d'Eivissa, en febrero de 2015 proceden a iniciar un expediente de declaración ante el Catastro para la alteración de la descripción catastral de las fincas, el cual se demoró, según indica la propia recurrente por varios años hasta abril de 2017, cuando se procedió a la alteración catastral y por ello, invocando haber subsanado la deficiencia de la cabida de la finca inferior a 25.000 m², proceden en dicha fecha 25/06 /2018 a presentar ante el Ayuntamiento la regularización catastral invocando haber subsanado por tanto la deficiencia y se siga con el procedimiento.
- Diligentemente en fecha 9 de abril de 2019, este Consistorio, analizada toda la documentación presentada remite nuevamente al Consell d'Eivissa la documentación aportada.
- En fecha 3 de octubre de 2019, mediante registro núm. 2019-E-RC-7798 el Consell d'Eivissa comunica a este Ayuntamiento la interposición de recurso contencioso administrativo por la recurrente contra el acto contra la desestimación por silencio administrativo del recurso de reposición interpuesto contra el Decreto de Presidencia núm. 20180000918 de 23 de octubre de 2018, de expediente sancionador de turismo para el establecimiento denominado LAS MARIPOSAS , con núm. de expediente 60/2017/TUR
- En fecha 15 de noviembre de 2019, mediante registro núm. 2019-E-RC-8892, se recibe del Consell d'Eivissa nuevo requerimiento para la aportación y/o subsanación de la documentación por la recurrente, de lo que se le confiere traslado en fecha 14 de enero de 2019.
- En fecha 19 de febrero de 2020 mediante registro núm. 2020-E-RC-1341 se vuelve a recibir del Consell d'Eivissa nuevo requerimiento para la aportación y/o subsanación de la documentación por la recurrente, de lo que se le confiere traslado en fecha 11 de marzo de 2020.
- En fecha 10 de marzo de 2020 mediante registro núm. 2020-E-RE-1144 el interesado aporta documentación para subsanar el requerimiento del Consell d'Eivissa que le había sido notificado por esta Administración y en fecha 17 de abril de 2020 mediante registro núm. 2020-E-RE-1573 aporta más documentación para dar respuesta al último requerimiento del Consell d'Eivissa.
- Este Ayuntamiento en fecha 21 de mayo de 2020, mediante registro núm. 2020-S-RE-2310 procede a remitir al Consell d'Eivissa toda la documentación.
- En fecha 10 de junio de 2020, mediante registro núm. 2020-E-RC-3643 vuelve a tener entrada requerimiento del Consell d'Eivissa para la subsanación de deficiencias de lo que se le confiere traslado al interesado en fecha 23 de junio de 2020.
- En fecha 23 de abril de 2021, casi un año después, la recurrente aporta mediante registro núm. 2021-E-RE-2227 documentación en respuesta al requerimiento la cual es remitida por este Ayuntamiento al Consell d'Eivissa en fecha 4 de mayo de 2021.
- En fecha 10 de febrero de 2022, se procede por los Servicios Técnicos municipales a remitir informe técnico al Consell d'Eivissa para la continuación del expediente a los efectos de dar impulso al mismo el cual se remite mediante registro núm. 2022-S-RE-722
- En fecha 18 de mayo de 2022, mediante registro núm. 2022-E-RC-4130 el Consell d'Eivissa reitera requerimiento para la remisión de cierta información urbanística sobre las edificaciones y parcela y demás documentación que obren en poder municipal y/o aportada por el interesado, todo lo cual se remite en fecha 8 de junio de 2022, mediante registro núm. 2022-S-RE-3866.



- En fecha 22 de diciembre de 2022 mediante registro núm. 2022-E-RC-10219 tiene entrada en este Ayuntamiento el acuerdo N.º 2022000276 adoptado por la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicartístic (CIOTUOHA) en sesión 4/2022, celebrada el día 21 de diciembre de 2022 por la que informa desfavorablemente el impacto territorial respecto de la implantación de la actividad pretendida constatando que no se cumple el requisito de parcela mínima exigida en la normativa de aplicación.

Tras todos los antecedentes descritos se procede por este Ayuntamiento a tramitar el correspondiente procedimiento para la declaración de la ineficacia de la declaración de inicio de la actividad de agroturismo de la recurrente con motivo en no constar con informe de impacto territorial favorable como consecuencia de no cumplir la parcela de referencia con el mínimo exigido en el PTI, de aplicación según reiteradamente se ha venido a exponer.

Toda la retahíla de trámites aquí indicados en el que una y otra vez tanto esta Administración como el Consell d'Eivissa se han visto en la necesidad de requerir la subordinación de deficiencias a la recurrente han generado precisamente esa dilación en el tiempo respecto de la tramitación de este expediente, dilación que no se debe a una confianza legítima como invocado, puesto que la recurrente es desde un primer momento concedora de que existen deficiencias cuya subordinación se hace necesaria y que por tanto, existe un convencimiento de que el título habilitante está incurso en causa de ineficacia por no contar con el informe de impacto territorial y, una vez denegado tras todos los trámites de requerimiento realizados, se constata que la actividad contraviene la ordenación urbanística de aplicación por contravención de la norma 11 del PTI.

En momento alguno de la actuación de este Ayuntamiento puede, como pretende la recurrente, desprenderse una confianza legítima en favor de los derechos de ésta cuando, en todo momento han existido de forma reiterada, requerimientos en donde se reiteraba una y otra vez que o bien la documentación aportada no era completa o que de la documentación aportada se desprendía la inadecuación o no cumplimiento de la normativa prevista en el PTI para la actividad pretendida. ¿Dónde está la confianza legítima que la recurrente invoca?

Son años de reiterados requerimientos, de idas y venidas con la recurrente para reiterarle una y otra vez el deber subsanar algo que se ha mostrado ser insubsanable por mucho ahínco o vehemencia que la recurrente pretenda mostrar en ello, esto es, la cabida de la finca inferior a 25.000 m² y la denegación del impacto territorial por el Consell d'Eivissa por este motivo, lo que lleva indefectiblemente a concluir que el título habilitante presentado que invoca ser acorde con la ordenación, incurre en falsedad jurídica sustancial que ha llevado a este Ayuntamiento a resolver su ineficacia.

Merece recordar al interesado que el Tribunal Supremo, por sentencia de 4 de junio de 2001, estableció que **“el principio de confianza legítima, relacionado con los más tradicionales, en nuestro Ordenamiento de seguridad jurídica y buena fe en la relaciones entre la Administración y los particulares, comporta, según la doctrina del TJCE y la jurisprudencia de esta sala, el que la autoridad pública no pueda adoptar medidas que resulten contrarias a la esperanza inducida por la razonable estabilidad de las decisiones de aquélla, y en función de las cuales los particulares han adoptado determinadas decisiones”**. Es decir, la racionalidad, congruencia y objetividad, otros tantos principios generales de aplicación al Derecho Administrativo conducen a exigir a la Administración una actuación acorde con las expectativas o esperanzas que ha despertado en los particulares.



No existe ni ha existido en momento alguno ninguna expectativa en favor de los intereses de la recurrente sino más bien todo lo contrario, una constante muestra y reiteración de que existía y existen deficiencias que se han mostrado insubsanables.

En lo que se refiere a la posible vulneración del artículo 21.3 de la Ley 39/2015 por la invocada dilación en la resolución del expediente merece indicar al interesado que el motivo también merece desestimarse.

En el caso que nos ocupa, la interesada en momento alguno ha procedido a la presentación de toda la documentación necesaria para la tramitación de su solicitud de forma conveniente motivo por el que esta Administración de forma reiterada ha procedido a realizar los requerimientos al efecto.

El artículo 28 de la Ley 39/2015 dispone que *“1. Los interesados **deberán aportar al procedimiento administrativo los datos y documentos exigidos por las Administraciones Públicas de acuerdo con lo dispuesto en la normativa aplicable. Asimismo, los interesados podrán aportar cualquier otro documento que estimen conveniente**”.*

Por su parte, el artículo 68 Ley 39/2015 dispone *“1. Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos que señala el artículo 66, y, en su caso, los que señala el artículo 67 u otros exigidos por la legislación específica aplicable, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21”.*

Para la comprensión del argumento merece invocar lo dispuesto en el artículo 95.1 y 2 de la Ley 39/2015 que dispone

*“1. En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, **cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo**, la Administración le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del procedimiento. Consumido este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones, notificándose al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes.*

*2. **No podrá acordarse la caducidad por la simple inactividad del interesado** en la cumplimentación de trámites, siempre que no sean indispensables para dictar resolución. Dicha inactividad no tendrá otro efecto que la pérdida de su derecho al referido trámite.”*

Precisamente en este caso acontece que la solicitud de la recurrente adolece una y otra vez de deficiencias documentales que constantemente han sido requeridas para su subsanación y, por tanto, no entendiéndose subsanadas por éste procedía en todo caso, declarar el desistimiento del interesado sino la caducidad del procedimiento ya que, como se ha mostrado en el desarrollo de los antecedentes del motivo que nos ocupa, la recurrente se demoró casi dos años en contestar a un requerimiento municipal aduciendo o imputando la demora al tiempo de tramitación de la alteración catastral, de lo que este Ayuntamiento no tiene constancia hasta transcurridos dichos dos años.

Sin embargo, este Ayuntamiento, en aplicación de lo dispuesto en la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 2019, considera que habida cuenta que el requerimiento restaba inatendido y que analizados los intereses generales y particulares cabría la posibilidad de que el interesado pudiera atender tal requerimiento aunque fuera de plazo, procede a permitir, sin resolver la caducidad del procedimiento ex artículo 95 de la Ley 39/2015 atendiendo a una **lógica**



antiformalista que la recurrente aporte las deficiencias documentales aunque se realizara totalmente fuera de plazo y es que, atendiendo a lo dispuesto por la jurisprudencia invocada

*“En consecuencia, podemos afirmar que no hay inconveniente para admitir una interpretación amplia del inciso final del artículo 71 LRJPAC, acorde con el **principio antiformalista que inspira el ordenamiento, que permita entender que salvo cuando concurren otros intereses protegibles y mientras que no tenga lugar la declaración expresa de desistimiento en los términos del artículo 42 de la Ley 30/1992, el solicitante puede cumplimentar el requerimiento y subsanar el defecto advertido inicialmente, dando lugar a la iniciación y tramitación del procedimiento.**”*

Acreditado como ha sido que la inactividad o demora ha sido en lo que a entender que la solicitud de inicio no se encontraba completa por carencia de la solicitud del interesado de la documentación mínima necesaria, si bien cabe, hasta la fecha no ha sido de hecho subsanada la falta de aportación de la documentación que acredite el cumplimiento de la norma 11 del PTI esto es, la cabida de la finca registral de 25.000 m², motivo por el que en fecha 13 de febrero de 2023 se dictó Decreto 0412 que acordó la ineficacia del título habilitante de carácter insubsanable por la falta de cumplimiento de la normativa de aplicación, que si bien fue anulado mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de abril de 2023 resolviendo el recurso de reposición interpuesto por la recurrente y por el que se acuerda la retroacción del procedimiento al momento inicial para poder conferir a la recurrente del trámite de alegaciones y subordinación, nuevamente, retrotraído el procedimiento nos encontramos que hasta la fecha, la interesada no ha podido subsanar las deficiencias que desde un inicio se han venido a indicar por este Ayuntamiento.

Se reitera por tanto que encontrándonos en un procedimiento iniciado a solicitud del interesado consistente en la presentación de una declaración responsable que por su propia naturaleza no requiere de resolución expresa, lo que sí requiere de tal resolución es la declaración de ineficacia una vez constatadas las omisiones, falsedades y/o inexactitudes esenciales, todo lo cual ha acontecido en fecha 22 de diciembre de 2022 cuando el Consell d'Eivissa procede a confirmar tales falsedades y por tanto denegar el impacto territorial y, seguidamente este Ayuntamiento procede a incoar procedimiento para la declaración de ineficacia del título habilitante que hoy nos ocupa.

A mayor abundamiento, la recurrente pretende de su incapacidad para la subordinación de las deficiencias tanto documentales como falsedades contenidas en la documentación aportada en lo que a cabida se refiere, encontrar un acomodo legal cuando es ella precisamente la que ha incurrido en comportamiento insubsanable, es decir, no cabe premiar la desidia o incapacidad o entender que puede ampararse en previsión legal para obtener el beneficio del ejercicio de una actividad “contra legem”, así tal y como se indica en la a sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha de 22 de julio de 1999, *“admitir tal pretensión sería premiar la ilegalidad, incitar al incumplimiento de las normas y admitir la más grosera vulneración del principio de que nadie puede ir en contra de sus propios actos. Y añade, ya con cita expresa que: “Es un principio general del Derecho (art. 1.4 CC) ... el de que nadie puede contradecir sus actos anteriores, principio que se concreta en otro según el cual nadie puede alegar en su provecho su propia torpeza (nemo auditur turpitudinem suam allegans), principio que emana, entre otros, de los arts. 1302, 1305, 1306, 1764 y 1270 CC”*.

El motivo merece desestimarse íntegramente.

e) En cuanto a que el hecho de emitir diligencia municipal para hacer constancia de la presentación de la declaración responsable para el inicio de la actividad implica un acto administrativo de reconocimiento de adecuación de la actividad a la legalidad.



La recurrente pretende invocar facultades de reconocimiento expreso de legalidad a un acto puramente de constatación como lo es la emisión de diligencia de presentación de declaración responsable de inicio de actividad de agroturismo por la interesada en fecha 13 de febrero de 2014 en la que se deja constancia de que el inicio de la actividad será el 1 de marzo de 2014.

El motivo merece desestimarse íntegramente.

De conformidad con lo establecido en el artículo 44 a 47 de la entonces redacción de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears prevé que para el inicio de las actividades se deberá presentar declaración responsable con la documentación prevista para cada caso atendiendo a la actividad a realizar y, en todos los artículos referidos se establece la previsión de que la presentación de la declaración responsable y el pago de los tributos municipales facultará para el inicio y el ejercicio de la actividad, sin perjuicio de lo establecido en el punto 4 del artículo 71 bis de la Ley 30/1992.

El actual artículo 69 de la Ley 39/2015, dispone en sus apartados 2 y 3 lo siguiente:

*3. Las declaraciones responsables y las comunicaciones **permitirán, el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas.***

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la comunicación podrá presentarse dentro de un plazo posterior al inicio de la actividad cuando la legislación correspondiente lo prevea expresamente.

*4. **La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una declaración responsable o a una comunicación, o la no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable, la documentación que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado, o la comunicación, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.***

Asimismo, la resolución de la Administración Pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un periodo de tiempo determinado por la ley, todo ello conforme a los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.

Precisamente el régimen de declaración responsable, se incorporó por la adaptación a la nueva legislación de libre acceso a las actividades de servicios (Ley 25/2009, de 22 de diciembre) y se trata de fórmulas sustitutivas de las solicitudes administrativas tradicionales, que iniciaban procedimientos de autorización, licencias o permisos, para iniciar una actividad. Esta institución se convierte en un título habilitante para el inicio de una actividad o ejercicio de un derecho, sustituyendo el control anterior por el control posterior. Es decir, el control se hará a posteriori en el momento en que la administración requiera la información habilitante.

En consecuencia, y sin ánimo de reiterar lo ya indicado en apartados anteriores sobre la revisión de la declaración responsable de la interesada, procede indicar que la diligencia cuyos efectos constitutivos invoca la recurrente, no tiene tal carácter en primer lugar por la propia naturaleza del



documento que se trata de un simple documento de constatación firmado por la Secretaria de la Corporación que no constituye resolución alguna puesto que sólo viene a constatar en el expediente administrativo la información aportada por el solicitante y en segundo lugar por la propia naturaleza de la declaración responsable que precisamente no requiere de resolución expresa municipal sino que se erige como un título habilitante desde su presentación demorando cualesquiera potestades revisoras a un momento posterior como hemos visto.

El motivo merece desestimarse íntegramente.

f) En lo que respecta que la resolución impugnada impide el libre ejercicio de la actividad empresarial con vulneración de Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas.

El motivo merece desestimarse íntegramente puesto que resulta un total sin sentido jurídico calificar como vulneración del ordenamiento jurídico el deber de cumplimiento de la normativa urbanística y ordenación urbanística de aplicación.

Merece recordar que la resolución que aquí nos ocupa nada tiene que ver con límites a la actividad económica sino todo lo contrario, a la revisión del cumplimiento del ordenamiento urbanístico y territorial de aplicación de una actividad en suelo rústico que nos ocupa.

Entendido esto, parece que la recurrente pretende invocar una posible cuestión de nulidad del PTI, en concreto la norma 11, por fricción jurídica entre las exigencias de obligado cumplimiento para el ejercicio de la actividad de agroturismo y la Ley 18/2022. Si esta fuera la intención merece también indicar a la recurrente que la vía para tal fin está prevista en la figura del recurso indirecto o recurso per saltum y por tanto, objeto de tramitación vía artículo 112.3 de la Ley 39/2015 sin embargo, del propio alegato del recurrente tampoco puede deducirse que fuera esta su naturaleza.

Reitera este Ayuntamiento la incongruencia del alegato al invocar que la normativa territorial balear en lo que se refiere al PTI y la norma 11 pueda entenderse nula por contener exigencias normativas que puedan impedir la libre actividad empresarial, cuando huelga indicar que en momento alguno puede considerarse impedimento el hecho de exigir que las actividades empresariales se acomoden al ordenamiento jurídico en vigor, lo contrario sería la desaparición del Estado de Derecho.

El motivo merece desestimarse.

g) En lo que a la posible falta de competencia del órgano resolutor, esto es, Concejala delegada de Urbanismo y Actividades, Educación, Cultura y Patrimonio, según Decreto de delegación de competencias núm. 2223 de 25 de junio de 2023 por no obrar ni determinarse alcance ni contenido de la competencia invocando la ausencia de publicación en el Boletín Oficial de carácter obligatorio.

La resolución aquí recurrida ha sido dictada por la Concejala delegada de Urbanismo y Actividades, Educación, Cultura y Patrimonio, según Decreto de delegación de competencias núm. 2223 de 25 de junio de 2023 y, obra referencia literal a dicha

El artículo 9 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de de Régimen Jurídico del Sector Público dispone:

“1. Los órganos de las diferentes Administraciones Públicas podrán delegar el ejercicio de las competencias que tengan atribuidas en otros órganos de la misma Administración, aun cuando no sean jerárquicamente dependientes, o en los Organismos públicos o Entidades de Derecho Público vinculados o dependientes de aquéllas”



Así en lo que a entidades locales se refiere resulta de aplicación lo previsto en el artículo 43 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF en adelante) que dispone en su apartado 4:

“4. Asimismo, el Alcalde podrá efectuar delegaciones especiales en cualquier Concejal para la dirección y gestión de asuntos determinados incluidos en las citadas áreas. En este caso, el Concejal que ostente una delegación genérica tendrá la facultad de supervisar la actuación de los Concejales con delegaciones especiales para cometidos específicos incluidos en su área”

El artículo 44 del ROF

*“1. Todas las delegaciones a que se refiere el artículo anterior serán realizadas **mediante Decreto del Alcalde** que contendrá el ámbito de los asuntos a que se refiere la delegación, las facultades que se deleguen, así como las condiciones específicas de ejercicio de las mismas, en la medida en que se concreten o aparten del régimen general previsto en este Reglamento.*

*2. La delegación de atribuciones del Alcalde **surtirá efecto desde el día siguiente al de la fecha del Decreto, salvo que en ella se disponga otra cosa, sin perjuicio de su preceptiva publicación en el «Boletín Oficial» de la Provincia y en el municipal, si existiere.***

3. Las normas de los apartados anteriores serán aplicables a cualquier modificación posterior de las delegaciones.

4. De todas las delegaciones y de sus modificaciones se dará cuenta al Pleno en la primera sesión que éste celebre con posterioridad a las mismas.”

De lo expuesto se desprende que, tal y como se vino a referir en la resolución recurrida, el órgano resolutor, esto es la Concejala delegada de Urbanismo y Actividades, Educación, Cultura y Patrimonio, dictó resolución en el procedimiento que nos ocupa por virtud de la competencia delegada por el Alcalde mediante Decreto de Alcaldía núm. 2223 de 25 de junio de 2023 el cual, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 44 ROF, dicho acuerdo de delegación fue publicado en el Boletín Oficial de las Islas Baleares núm. 93 de 8 de julio de 2023, resultando por tanto la delegación plenamente efectiva desde dicha fecha y por lo tanto, la resolución recurrida de fecha 14 de julio de 2023, haber sido dictada por órgano plena y eficazmente competente.

Yerra la recurrente cuando invoca como causa de nulidad la falta de designación o indicación del Boletín Oficial en el que la referida resolución de delegación de competencias fue publicada puesto que se trata, como se ha indicado, de un trámite de publicidad que condiciona la eficacia no el fondo mismo de la delegación, es decir, no es una condición de validez sino de eficacia. La resolución recurrida identifica claramente el Decreto núm. 2223 de 25 de junio de 2023 referencia legal suficiente y necesaria para acreditar la competencia en la materia, resolución que ha sido convenientemente publicada y por tanto a todas luces eficaz.

El motivo merece desestimarse íntegramente.

Por todo ello, procede desestimar íntegramente el recurso interpuesto y confirmar la resolución recurrida íntegramente.



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

Vista la propuesta de resolución PR/2023/4940 de 17 de noviembre de 2023.

ACUERDO

Primero.- DESESTIMAR ÍNTEGRAMENTE el recurso de reposición interpuesto por el señor [REDACTED] en representación de la mercantil *MASTER SERVICES MEDITERRANEAN S.L. con CIF B64129828* contra el Decreto núm. 2451 de 14 de julio de 2023 por el que se acuerda declarar la ineficacia de la declaración responsable presentada por la entidad *MASTER SERVICES MEDITERRANEAN S.L. para el inicio y ejercicio de la actividad Permanente Menor para Agroturismo "Las Mariposas" ubicado en en Can Jaumet, Ds Es Fornás, 71 y 81 del polígono 20, parcelas 56, 66 y 157 Venda des Fornás, TM Sant Antoni de Portmany* y todo ello en base a la motivación contenida en el fundamento jurídico material primero y segundo del presente escrito.

Segundo. - CONFIRMAR ÍNTEGRAMENTE la resolución recurrida, esto es, el Decreto núm. 2451 de 14 de julio de 2023 en todos sus pronunciamientos, siendo éstos los siguientes:

"// A.- DECLARAR LA INEFICACIA de la declaración responsable presentada por la entidad MASTER SERVICES MEDITERRANEAN S.L. con CIF B64129828 para el inicio y ejercicio de la actividad Permanente Menor para Agroturismo "Las Mariposas" ubicado en en Can Jaumet, Ds Es Fornás, 71 y 81 del polígono 20, parcelas 56, 66 y 157 Venda des Fornás, TM Sant Antoni de Portmany con motivo en las inexactitudes, falsedades u omisiones de carácter esencial consistentes en contravenir la normativa urbanística de aplicación, según motivación expuesta en el informe técnico municipal de 9 de febrero de 2023 que obra en el expediente y que fue adjuntado a la resolución de inicio del presente procedimiento con el siguiente url de verificación [REDACTED]

[REDACTED] todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares, en relación con el artículo 69.4 de la Ley 30 /2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

B- INFORMAR a la interesada que, la presente resolución constituye imposibilidad de continuación y lo inicio, en su caso, de el ejercicio de la actividad descrita en el establecimiento de referencia cuya contravención supone una infracción administrativa susceptible de ser sancionada previa tramitación del procedimiento sancionador correspondiente.

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

Descripción	Url de verificación
Informe técnico de fecha 9 de febrero de 2023	[REDACTED]

D.- NOTIFICAR el presente acuerdo al interesado con indicación de los recursos procedentes //"

Tercero.- DAR TRASLADO de la resolución que sobre este asunto se dicte a los interesados, con indicación de los recursos procedentes.



Votación y acuerdo:

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

28. Expediente 1799/2023. Inadmisión a trámite de Recurso de reposición contra la adjudicación del lote 13 del contrato patrimonial para el otorgamiento de las autorizaciones de explotación por terceros de los servicios de temporada en el litoral del término municipal de Sant Antoni de Portmany temporadas 23-26.

En relación al recurso potestativo de reposición presentado por [REDACTED] ([REDACTED]), en representación de MAKSIM 2011 SERVICIOS, SL (B16634917), contra la adjudicación del lote 13 del contrato patrimonial para el otorgamiento de las autorizaciones de explotación por terceros de los servicios de temporada en el litoral del término municipal de Sant Antoni de Portmany temporadas 23-26, tramitado con base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 14 de abril de 2023, la Junta de Gobierno Local acordó aprobar el expediente de contratación para el otorgamiento de las autorizaciones de explotación por terceros de los servicios de temporada en el litoral del término municipal de Sant Antoni de Portmany temporadas 23-26, convocando su licitación.

Segundo.- En fecha 3 de mayo de 2023, la entidad MAKSIM 2011 SERVICIOS, SL presentó proposición para concurrir a la licitación del contrato de referencia.

Tercero.- En fecha 18 de mayo de 2023, la Mesa de Contratación procedió a clasificar las proposiciones presentadas y propuso la adjudicación de los diferentes lotes correspondientes al contrato.

En concreto, la clasificación respecto del lote 13 es la siguiente:

EMPRESA	LOT E 13	P1 (45 puntos)	P2 (40 puntos)	P3 (15 puntos)				T OTAL
				Ceniceros (1 punto)	Colchonetas (5 puntos)	Horario (5 puntos)	Bolsa (4 puntos)	
SOUNDBEACH		9,56	40	1	5	5	4	64,56
MASKIM 2011		7,20	40	1	5	5	4	62,20
IBIZA HOLIDAYS		4,44	40	1	5	5	4	59,44
GUILLEM DE SOUZA		5,95	40		5	5		55,95
CAN YUCAS		45,00		1	5		4	55,00
SEA JOB 2000		5,95	34	1	5	5	4	54,95
YEMINA FERNANDA		33,15		1	5		4	43,15



ASENSIO								
CARLOS MARÍ ROIG		5,95		1		5	4	15,95
JESÚS TORRENT		0,45	3,5	1	5		2,5	12,45

A la vista de la anterior clasificación, la Mesa de Contratación propuso la adjudicación de este lote a la empresa que obtuvo mayor puntuación, SOUND BEACH S.L. con NIF B57491268.

Cuarto.- En fecha 8 de junio de 2023, la Junta de Gobierno Local acordó adjudicar el lote 13 en los siguientes términos:

LOTE	EMPRESA	Canon de adjudicación	Aporte de elementos destinados a la playa	Colchonetas en las hamacas	Ceniceros	Ampliación horaria	Sistemas de calidad
13	SOUND BEACH S.L	31.680,00 €	40.120,00 €	SI	1.000,00 €	19:30 a 20:30	4.000,00 €

Notificándose en la misma fecha este acuerdo a la entidad MAKSIM 2011 SERVICIOS, SL, con la indicación de los recursos y plazos correspondientes.

Quinto.- En fecha 28 de julio y 7 de agosto de 2023 respectivamente se presenta por [REDACTED], en representación de la entidad denominada MAKSIM2011 SERVICIOS SL, instancias generales mediante registros generales de entrada números 2023-E-RE-6061 y 2023-E-RE-6316 respectivamente, solicitando acceso a la información pública a las facturas de compra de mobiliario de playa ofertado por la entidad adjudicataria del lote 13 de Es Pouet de las autorizaciones de explotación por terceros de los servicios de temporada en el litoral del término municipal de Sant Antoni de Portmany temporadas 23-26.

Sexto.- Instruido el procedimiento correspondiente (expediente 4889/2023), en fecha 23 de octubre de 2023, la Concejal de Medio Ambiente, Playas, Limpieza y Bienestar Animal dicta el Decreto 2023-3599 por el cual resuelve conceder a [REDACTED], en representación de la entidad denominada MAKSIM 2011 SERVICIOS SL, acceso a la factura de compra de mobiliario de playa ofertado por la entidad adjudicataria del lote 13 de las autorizaciones de explotación por terceros de los servicios de temporada en el litoral del término municipal de Sant Antoni de Portmany, temporadas 23-26, con la correspondiente disociación de los datos personales que pudieran obrar en el mismo, destacando el hecho de que las colchonetas puntuadas como mejora no están sujetas a justificación de compra por parte del adjudicatario, y sí a su puesta a disposición de los usuarios, tal y como manifiestan la actas de inspección realizadas por el Coordinador Municipal de Playas del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany a lo largo de la presente temporada 2023.

Dicha factura se le adjunta junto con la notificación de la anterior resolución.

Séptimo.- En fecha 24 de octubre de 2023 se procede a notificar la anterior resolución y por tanto, se da acceso a la información solicitada por la licitadora MAKSIM 2011 SERVICIOS, SL, en concreto a la factura de compra de mobiliario de playa de la entidad que había sido adjudicada al lote 13, SOUND BEACH, SL.



Octavo.- En fecha 31 de octubre de 2023 (2023-E-RE-8732) se presentó Recurso de reposición por parte de la licitadora MAKSIM 2011 SERVICIOS, SL solicitando que se revisen las puntuaciones otorgadas para el lote 13 dado que la entidad adjudicataria ha cometido un incumplimiento de los plazos marcados por los pliegos que rigen la licitación.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. El objeto del contrato es la explotación de las instalaciones que ocupan el dominio público marítimo terrestre, así, se aprecia que la autorización sobre bienes de dominio público se encuentra excluida del ámbito de aplicación de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, las cuales se regularán por su legislación específica salvo en los casos en que expresamente se declaren de aplicación las prescripciones de dicha Ley.

De acuerdo con la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y el artículo 9 de la LCSP, la preparación y adjudicación de este contrato se rige por la LCSP y sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo.

SEGUNDO. Las autorizaciones y concesiones sobre bienes de dominio público y los contratos de explotación de bienes patrimoniales, no son susceptibles de recurso especial en materia de contratación, según dispone el artículo 44 de la LCSP.

Si bien, contra el acuerdo de adjudicación, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la notificación ante el mismo órgano que la ha adoptado, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que se pueda interponer cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente.

Dicho acuerdo de adjudicación fue notificado a la interesada en fecha 8 de junio de 2023.

TERCERO. Según lo dispuesto en el art. 116 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, serán causas de inadmisión, d) Haber transcurrido el plazo para la interposición del recurso.

CUARTO. No obstante lo anterior, en cuanto al fondo del recurso, se pretende la modificación de la adjudicación del lote 13 del contrato en base a un incumplimiento referido a la fase de ejecución del mismo.

El acuerdo de adjudicación se ha adoptado siguiendo el procedimiento legal establecido y en cuanto a la ejecución del contrato, en todo caso, corresponde al Ayuntamiento fiscalizar la correcta ejecución del mismo y comprobar su cumplimiento adecuado, y, en caso de advertir incumplimientos, adoptar las medidas oportunas en base a lo establecido en los pliegos.

QUINTO. En cuanto al órgano competente para resolver el recurso presentado, se deberá estar a lo establecido en la Disposición Adicional segunda de la LCSP en relación con la resolución de delegación de atribuciones núm. 2222 de fecha 25 de junio de 2023, modificado por el Decreto núm. 2302 de fecha 4 de julio de 2023, siendo éste la Junta de Gobierno Local.



Visto que el recurso se ha presentado una vez transcurrido el plazo establecido al efecto.

Vista la propuesta de resolución PR/2023/4924 de 16 de noviembre de 2023.

ACUERDO

Primero.- INADMITIR A TRÁMITE el recurso de reposición interpuesto por extemporáneo.

Segundo.- NOTIFICAR la presente resolución a MAKSIM2011 SERVICIOS SL, con la 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.

29. Expediente 6966/2023. Subvención tasa recogidas basura y vertedero en el recibo del ejercicio 2023.

De acuerdo con lo ordenado por la Regidora delegada mediante Providencia de fecha 1 de diciembre de 2023 y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.3 a) 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, emito el siguiente,

INFORME

PRIMERO. El procedimiento ordinario de concesión de subvenciones se tramitará en régimen de concurrencia competitiva.

Sin embargo, podrán concederse de forma directa las siguientes subvenciones:

a) Las previstas **nominativamente** en los Presupuestos Generales del Estado, de las Comunidades Autónomas o de las Entidades Locales, en los términos recogidos en los Convenios y en la Normativa reguladora de estas subvenciones.

Son subvenciones previstas nominativamente en los Presupuestos Generales del estado, de las Comunidades Autónomas o de las Entidades Locales, aquellas cuyo objeto, dotación presupuestaria y beneficio aparecen determinados expresamente en el estado de gastos del presupuesto.

b) Aquellas cuyo otorgamiento o cuantía venga impuesto a la Administración por **una Norma de rango legal**, que seguirán el procedimiento de concesión que resulte de aplicación de acuerdo con su propia Normativa. Estas subvenciones se regirán por dicha norma y por las demás de específica aplicación a la Administración correspondiente.

c) Con carácter excepcional, **aquellas otras subvenciones en que se acrediten razones de interés público, social, económico o humanitario**, u otras debidamente justificadas que dificulten su convocatoria pública.

Conforme a los artículos 65.3 párrafo segundo y el artículo 67.2 párrafo segundo, en los casos de concesión de las subvenciones previstas nominativamente en los presupuestos, el **acto de**



concesión o el convenio tendrá el carácter de bases reguladoras de la concesión a los efectos de lo dispuesto en la Ley General de Subvenciones.

La característica fundamental del procedimiento de concesión directa, aplicable únicamente en los supuestos previstos en la Ley, es la no exigencia del cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia. Eso sí, teniendo en cuenta la obligación de publicar la concesión de todas las subvenciones en la Base de Datos Nacional de Subvenciones, recogida en el artículo 20.8.b) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

A efectos de dar cumplimiento a las obligaciones de publicidad y transparencia en los términos previstos en los artículos 18 y 20 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, la Base de Datos Nacional de Subvenciones operará como Sistema Nacional de Publicidad de Subvenciones y Ayudas Públicas.

La información estará disponible en las direcciones www.subvenciones.gob.es y www.infosubvenciones.es.

Cuando hayan de publicarse datos personales de los beneficiarios personas físicas, habrán de cumplirse en todo caso, los principios y la normativa de protección de datos, incluyendo la forma en que habrán de publicarse dichos datos personales identificadores del beneficiario. Los datos personales publicados serán exclusivamente los necesarios para el fin del tratamiento.

SEGUNDO. La Legislación aplicable es la siguiente:

— Los artículos 21, 22, 25 y 72 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

— Los artículos 9.2, 22.2, 28, 30 y siguientes de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

— Los artículos 55 y 65 del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de julio.

— El Real Decreto 130/2019, de 8 de marzo, por el que se regula la Base de Datos Nacional de Subvenciones y la publicidad de las subvenciones y demás ayudas públicas.

— Ordenanza general reguladora de subvenciones del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany

TERCERO. De conformidad con el artículo 5 del Real Decreto 130/2019, de 8 de marzo, por el que se regula la Base de Datos Nacional de Subvenciones y la publicidad de las subvenciones y demás ayudas públicas, el suministro de información se realizará a través del sistema de información que determine la Intervención General de la Administración del Estado, utilizando un certificado electrónico reconocido de acuerdo con lo previsto en la normativa europea y española en materia de identificación electrónica y servicios de confianza para las transacciones electrónicas, y de acuerdo con las especificaciones y formato que se establezcan en cumplimiento de lo previsto en este real decreto, en colaboración, en todo caso, con las Administraciones públicas y entidades afectadas.

La información referida a la concesión y pago, se irá suministrando de forma continuada a medida que se vayan produciendo los hechos registrables; en cualquier caso, debe aportarse antes de que finalice el mes siguiente al de su producción.



CUARTO. El procedimiento de concesión de las subvenciones previstas nominativamente **se iniciará de oficio** por el centro gestor del crédito presupuestario al que se imputa la subvención, **o a instancia del interesado y terminará con la resolución de la concesión o el convenio.**

El acto de concesión o el convenio tendrá el carácter de bases reguladoras de la concesión.

QUINTO. El procedimiento para llevar a cabo el otorgamiento de la concesión directa de la subvención es el siguiente:

A. Iniciado el expediente por el Regidor Delegado, que se formule informe de fiscalización previa por Interventor para el otorgamiento de la correspondiente subvención cuyo objeto es el concepto de tasa de recogida y tratamiento de residuos sólidos urbanos del recibo de basuras del ejercicio 2023 a favor de los sujetos pasivos de esta tasa:

CARGO	REGISTROS	RECOGIDA	TOTAL
102303	12754	1.969.913,80	1.969.913,80
102786	91	4.079,26	4.079,26
105252	130	48.695,07	48.695,07
105702	102	11.987,44	11.987,44
TOTAL		2.034.675,57	2.034.675,57

B. De conformidad con el artículo 21.1 f) y s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y el Decreto de delegación de competencias de este Ayuntamiento, se otorgará la subvención por Junta de Gobierno.

C. Se notificará la resolución a los interesados, según lo establecido en el artículo 40 de la Ley 39 /2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Publicas, ajustándose la práctica de dicha notificación a las disposiciones contenidas en el artículo 41 de la precitada norma, siendo este caso peculiar la notificación vendrá dada por indicación en el recibo de la tasa.

D. Se suministrará la información de concesión de la subvención a la Base de Datos Nacional de Subvenciones.

E. Para recibir la ayuda, no será necesario justificar la concesión de la subvención.

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 de conformidad con el artículo 21.1 f) y s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y con arreglo a la Ley 38/2003 de 17 noviembre, General de Subvenciones, así como el Decreto de delegación de competencias.

Vista la propuesta de resolución PR/2023/5175 de 1 de diciembre de 2023 fiscalizada favorablemente con fecha de 1 de diciembre de 2023.

ACUERDO



PRIMERO. Otorgar la subvención directa con cargo a la aplicación 003-9310-489000 del presupuesto de gastos de la Corporación, a los sujetos pasivos de los recibos de la tasa de basuras, por los siguientes importes:

CARGO	REGISTROS	RECOGIDA	TOTAL
102303	12754	1.969.913,80	1.969.913,80
102786	91	4.079,26	4.079,26
105252	130	48.695,07	48.695,07
105702	102	11.987,44	11.987,44
TOTAL		2.034.675,57	2.034.675,57

Votación y acuerdo:

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

30. Expediente 5068/2022. Aprobación certificación n.º 1 del contrato de suministro, instalación y servicio de mantenimiento de barreras para la regulación y control de accesos a diferentes zonas del municipio de Sant Antoni de Portmany.

Dada cuenta del acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 25 de mayo de 2022 por el que se aprobó la adjudicación del contrato de suministro, instalación y servicio de mantenimiento de barreras para la regulación y control de accesos en diferentes zonas del municipio de Sant Antoni de Portmany. Habiéndose detectado un error en el punto primero de dicho acuerdo en relación al importe de adjudicación del contrato, se subsana en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de abril de 2023

Vista el acta de comprobación de replanteo formalizada en fecha 10 de noviembre de 2022.

Vista la certificación núm. 1 emitida por la técnico municipal en fecha 13 de noviembre de 2023.

Visto el informe emitido por la intervención municipal de fecha 21 de noviembre de 2023.

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/2023/5003 de 21 de noviembre de 2023.

ACUERDO

Primero. Aprobar la certificación núm. 1, por importe de 153021,80 € correspondiente al contrato de suministro, instalación y servicio de mantenimiento de barreras para la regulación y control de accesos en diferentes zonas del municipio de Sant Antoni de Portmany

Segundo. Notificar a la empresa BENITO URBAN SLU adjudicataria del contrato, 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.

31. Expediente. 4512/2023. Aprobación de la certificación n.º 1, correspondiendo al contrato de obras de refuerzo de firme a varias localizaciones del T.M. de Sant Antoni de Portmany.

Dada cuenta del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 27 de abril de 2023 por el que se aprobó la adjudicación a la empresa Aglomerados Ibiza S.A., el contrato de obras de refuerzo de firme en varias localizaciones del T.M. Sant Antoni de Portmany, por procedimiento abierto, por importe de 2.619.918,77 euros, y 550.182,94 euros correspondiente al IVA, lo que suma un total de 3.170.101,71 euros.

Vista el acta de comprobación de replanteo formalizada en fecha 28 de julio de 2023.

Vista la certificación núm. 1 emitida por la técnico municipal en fecha 14 de noviembre de 2023.

Visto el informe emitido por la intervención municipal de fecha 22 de noviembre de 2023.

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/2023/5010 de 22 de noviembre de 2023.

ACUERDO

Primero. Aprobar la certificación núm. 1, por importe de quinientos catorce mil euros con setenta céntimos (514000,70€) correspondiente al contrato de obras de refuerzo de firme en varias localizaciones del T.M. Sant Antoni de Portmany,

Segundo. Notificar a la empresa Aglomerados Ibiza SA, adjudicataria del contrato, 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.

32. Expediente 5343/2022. Aprobación de la justificación de la subvención directa instrumentalizada mediante convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany y la Cofradía de Pescadores de Ibiza, para el año 2022.

En fecha 21 de diciembre de 2022 se firmó el Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany y la Cofradía de Pescadores de Ibiza, para el año 2022, por un importe total de 4.500,00 €.

En fecha 22 de diciembre de 2022, en cumplimiento de la cláusula segunda del referido convenio, se realiza el pago del 100 % de la subvención.



Se establece como límite para presentar la justificación el 28 de febrero de 2023.

En fecha 22 de febrero de 2023 con registro de entrada número 1342, la Cofradía de Pescadores de Ibiza presenta la documentación necesaria para a la justificación económica del convenio.

Una vez revisada esta documentación, se informa de lo siguiente:

- La justificación se ha presentado antes de terminar el plazo establecido en el Convenio.
- Según lo establecido en el Convenio, la Asociación ha aportado:
 - Certificado de estar al corriente de pago con la AEAT y TGSS.
 - Memoria de las actividades llevadas a cabo desde el 1 de enero 2022 al 31 de diciembre de 2022.
 - Facturas justificativas de gastos realizados desde el 1 de enero 2022 al 31 de diciembre de 2022 por un importe total de 9.320,00€ (sin IVA).

En vista de la documentación presentada y en cumplimiento de la cláusula séptima del convenio, en fecha 9 de marzo de 2023 se realiza requerimiento de la siguiente documentación:

- Certificado de estar al corriente de pago con la Administración Tributaria de las Islas Baleares
- Declaración responsable firmada por el presidente/a de la entidad y expedida por el secretario/a, en la que se acredita que el gasto por la que se concedió la subvención se ha realizado en su totalidad y la veracidad de los datos incluidos en la justificación
- Declaración responsable firmada por el presidente/a de la entidad y expedida por el secretario/a, de otras solicitudes de subvención por el mismo proyecto
- Relación detallada de otros ingresos y/o subvenciones que hayan financiado la actividad
- Justificación de la publicidad realizada de la aportación y colaboración del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany
- Facturas originales objeto de la justificación

En fecha 28 de marzo de 2023 con Registro de entrada número 2323, la Cofradía de Pescadores de Ibiza presenta la siguiente documentación:

- Declaración responsable firmada por el presidente/a de la entidad y expedida por el secretario/a, en la que se acredita que el gasto por la que se concedió la subvención se ha realizado en su totalidad.
- Certificado de estar al corriente de pago con la Administración Tributaria de las Islas Baleares
- Justificación de la publicidad realizada de la aportación y colaboración del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany

En vista de la documentación presentada, en fecha 17 de agosto de 2023 se realiza requerimiento de la siguiente documentación:



- Facturas originales en papel, que deberán ser entregadas en la sede del Ayuntamiento C/ Del Mar N.º 16, Sant Antoni de Portmany.
- Relación detallada de otros ingresos y/o subvenciones que hayan financiado la actividad

En fecha 7 de septiembre de 2023, con registro de entrada núm. 7005, la entidad presenta declaración responsable indicando que las facturas presentadas no han sido financiados por otras subvenciones.

En vista que la documentación presentada, no cumple con los requisitos exigidos en la cláusula séptima del convenio, en fecha 14 de septiembre de 2023 se realiza el siguiente requerimiento:

«Primero.- REQUERIR a la COFRADÍA DE PESCADORES DE IBIZA , en cumplimiento de la cláusula séptima del convenio, por tercera y última ocasión, para que aporte, dentro del plazo improrrogable de DIEZ DÍAS, la siguiente documentación:

- Declaración responsable firmada por el presidente de la entidad y expedida por el secretario, en la que se DECLARE expresamente que:

"El gasto por la que se concedió la subvención se ha realizado en su totalidad y la veracidad de los datos incluidos en la justificación."

- RELACIÓN DETALLADA de otros INGRESOS, a parte de las subvenciones recibidas, que hayan financiado la actividad. En caso de no haber ningún otro ingreso (incluso de carácter privado), se indicará que no hay otros ingresos de forma expresa. »

En fecha 22 de septiembre de 2023, con registro de entrada núm. 7465, la entidad presenta declaración responsable indicando que los gastos por los que se concedió la subvención e incluidos en la justificación se han realizado en su totalidad y son totalmente veraces y que no han existido otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actividad subvencionada.

En fecha 13/10/23 se requiere a la beneficiaria a fin y efecto que aclare la relación de otros ingresos percibidos, a la vista de la información que consta en la BDNS.

En fecha 26/10/23 (NRE 8572) la entidad aporta la siguiente documentación:

- Resumen ayudas 2022. En dicho documento se expresan detalladamente tanto la totalidad de los gastos de la actividad, así como los ingresos / ayudas percibidos.

A la vista de la documentación aportada por la Cofradía de Pescadores de Ibiza, se ha justificado documentalmente la subvención con arreglo al método establecido en la base reguladora (convenio instrumental) habiéndose revisado la documentación que obligatoriamente debía aportar el beneficiario (art. 84.1 RD 887/2006) y de la misma se desprende que se ha realizado la actividad y cumplido la finalidad que determinó la concesión y disfrute de la subvención (art. 85 RD 887/2006).

Visto el informe de fiscalización emitido por el Interventor de fecha 9 de noviembre de 2023.

Visto que el órgano competente para resolver es la Junta de Gobierno Local, al ser el órgano competente para la comprobación de la justificación conforme al art. 84.1 del Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.



Vista la propuesta de resolución PR/2023/4902 de 15 de noviembre de 2023.

ACUERDO

Primero. Aprobar la justificación del Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany y la Cofradía de Pescadores de Ibiza.

Segundo. Comunicar su aprobación a los servicios económicos del Ayuntamiento, a los efectos oportunos.

Tercero. Notificar este acuerdo a la entidad interesada.

Votación y acuerdo:

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

33. Expediente 6555/2023 Dar cuenta relación deudores cuota suministro listado fecha 13 de septiembre de 2023.

Vista la documentació presentada el dia 9 de novembre de 2023 amb registre d'entrada número 2023-E-RE-9005, per l'empresa «SOCIEDAD DE FOMENTO AGRÍCOLA CASTELLONENSE S.A.» concessionària del servei de subministrament d'aigua de Sant Antoni de Portmany, sobre la relació de deutors de la quota de subministrament de data 13 de setembre de 2023, que no han fet efectives les seves deutes dins del període voluntari de cobrament.

Vist l'informe del departament de Serveis Socials de data 21 de novembre de 2023.

Vista la propuesta de resolución PR/2023/4996 de 21 de noviembre de 2023.

ACUERDO

1r. Autoritzar a la empresa «SOCIEDAD DE FOMENTO AGRÍCOLA CASTELLONENSE S.A.» concessionària del servei de subministrament d'aigua a aquest municipi, per a que realitzi la interrupció del subministrament d'aigua contra els citats deutors.

2n. Procedir a la seva remissió a l'empresa concessionària amb la finalitat de tramitar el cobrament dels rebuts als abonats.

Votació i acord:

Sotmès l'assumpte a votació, **la Junta de Govern Local aprova l'acord transcrit** per unanimitat dels membres presents

B) ASUNTOS DE URGENCIA

No hay asuntos



C) ACTIVIDAD DE CONTROL

No hay asuntos

D) RUEGOS Y PREGUNTAS

No hay asuntos

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2023-0035 Fecha: 30/01/2024



ÍNDICE DE ANEXOS ACTA JGL/2023/34

A) PARTE RESOLUTIVA

1. Expedient 3447/2019. Atorgament de llicència de legalització i rehabilitació d'edificació en sòl urbà
 - Anexo 1. Informe técnico 3447_2019 Licencia de rehabilitación y redistribución interior de plantas
2. Expedient 4983/2020. Atorgament de llicència d'agrupació de parcel·les en sòl urbà
 - Anexo 2. 4983_2020 Informe Licencia Agrupación Suelo Urbano FAVORABLE
3. Expedient 83/2022. Atorgament de llicència urbanística de legalització de clos acústic de parcel·la vinculat a habitatge unifamiliar en sòl rústic
 - Anexo 3. INF TEC, proyecto visado 13.01393.23
4. Expedient 655/2023. Atorgament de llicència urbanística per a edifici plurifamiliar amb aparcament en sòl urbà segons projecte bàsic modificat i d'execució
 - Anexo 4. 655-2023-Plurifamiliar-MDBasic Exec-02Fav
 - Anexo 5. 655_2023_Informe técnico respecto de la actividad - Revisión
5. Expedient 902/2023. Atorgament de llicència urbanística per a construcció de piscina annexa a habitatge unifamiliar aïllat en sòl rústic
 - Anexo 6. 902_2023 Informe Tecnico Licencia Piscina FAVORABLE
6. Expedient 1933/2023. Atorgament de llicència urbanística de tanca publicitària en sòl urbà
 - Anexo 7. Informe técnico FAVORABLE vallas publicitarias 1933_2023
7. Expedient 4135/2023. Atorgament de llicència urbanística per a construcció de plurifamiliar amb aparcament i urbanització simultània en sòl urbà
 - Anexo 8. 4135-2023-Plurifamiliar-03Fav
 - Anexo 9. 4135_2023_Informe técnico respecto de la actividad - Proyecto básico
8. Expedient 3274/2023. Atorgament de llicència de legalització de divisió de local en dos i canvi d'ús d'un dels locals resultants a habitatge en sòl urbà
 - Anexo 10. Informe Técnico FAVORABLE cambio de uso Exp 3274_2023
9. Expedient 6229/2015. Autorització de modificacions en el transcurs de les obres respecte de llicència urbanística per a la construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina en sòl rústic



- Anexo 11. 2409_2023 CFO_UNIFAMILIAR Y PISCINA FAV MODIFIC Y CFO

10. Expedient 5142/2018. Autorització de modificacions en el transcurs de les obres respecte de llicència urbanística per a la construcció d'edifici plurifamiliar en sòl urbà

- Anexo 12. 5142-2018 INF MTO_3_rev_nov23

11. Expedient 3157/2020. Autorització de modificacions en el transcurs de les obres respecte de llicència urbanística per a ampliació i reforma d'establiment hotelier amb urbanització simultània

- Anexo 13. 3157-2020-Ampliacio-CiutatVacacions-MDExec-3Fases-Fav

12. Expedient 5113/2020. Autorització de modificacions en el transcurs de les obres respecte de llicència urbanística per a la construcció d'habitatge unifamiliar aïllat en sòl rústic

- Anexo 14. 5113_2020 Informe Técnico MTO FAVORABLE

13. Expedient 5693/2023. Autorització de modificacions en el transcurs de les obres respecte de llicència urbanística per a Llicència construcció d'habitatge unifamiliar aïllat en sòl urbà

- Anexo 15. 5693_2023 Informe Técnico corrección CFO con MOD.

14. Expedient 5632/2023. Aprovació sol·licitud d'autorització sondejos a terrenys de titularitat municipal per part de la Direcció General de Recursos Hídrics del Govern Balear

- Anexo 16. Annex Gràfic Documental

15. Expedient 162/2007-Obra Major. Rectificació d'errada material a l'Acord de Junta de Govern d'atorgament de llicència per a la construcció de complex esportiu i habitatge en sòl urbà

- Anexo 17. 162.2007 INF TEC corrección licencia

B) ASUNTOS DE URGENCIA

Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente: 3447/2019

Procedimiento: Licencia Urbanística Rehabilitación y Redistribución interior de plantas 1ª y 2ª.

Asunto: Informe técnico.

ANTECEDENTES

- Se inicia el presente expediente municipal tras la solicitud presentada el **14 de agosto de 2019** mediante registro de entrada **2019-E-RE-3802** por formulado por [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED], en nombre y representación de [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] solicitando **Licencia Urbanística para la rehabilitación y redistribución de plantas 1ª y 2ª de edificio entre medianeras para destinarlas a viviendas**, situado en Calle Progres 5, en el T.M. de Sant Antoni de Portmany. Se adjunta la siguiente documentación:

- *Autorización de representación*
- *Nota simple registro de la Propiedad n.º 4 de Eivissa, de 10/07/2019 de la parcela con referencia catastral 3161801CD5136S 0003FQ y número registral de finca 1501.*
- *Presupuesto*
- *“Proyecto básico de rehabilitación y redistribución interior de plantas 1ª y 2ª de un edificio entre medianeras para destinarlas a viviendas”, redactado por el arquitecto Buenaventura Serrano Martínez*

- En fecha **08 de junio de 2023** se notifica mediante **RGE 2023-S-RE-4383** informe técnico redactado por los Servicios Técnicos Municipales en el que se requiere al interesado:

1. Justificar la legalidad del inmueble objeto.

En este Ayuntamiento, solo obra expediente relacionado P3-58 de Proyecto de Ampliación Pensión aprobado por la Comisión de Gobierno a fecha 21 de junio de 1958

EN CASO DE NO justificar la legalidad del estado actual, presentar proyecto de legalización para la intervención solicitada

2. Aportar documentación que defina el estado actual del inmueble como establecimiento turístico consultando al Departamento de Turismo del Consell Insular d'Eivissa.

EN CASO DE estar registrado el edificio como actividad hotelera, SE REQUIERE que la parte interesada presente Proyecto de cambio de uso colectivo hotelero a uso vivienda plurifamiliar y registrar la correspondiente baja en el registro como establecimiento turístico.

3. Añadir al presupuesto general de la obra nueva partida en la que se detalle el presupuesto de conexionado de servicios urbanos para el depósito del 25 % del PEM como aval de garantía o justificar la innecesariedad de obras de conexionado.



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears

- En fecha **07 de agosto de 2023** mediante instancia con **RGE 2023-E-RE-6305** se presenta escrito por [REDACTED] en representación de [REDACTED] en el que expone que se tiene constancia que existen los siguientes expedientes relacionados con el edificio objeto del expediente: n°: **P5-57, P3-58 y P2-60**.

- En fecha **23 de agosto de 2023** se emite informe técnico mediante n.º de registro **2023-S-R-7014** redactado por los Servicios Técnicos Municipales en el que se requiere a la parte interesada:

“1. Presentar proyecto de legalización del estado actual del inmueble respecto a las licencias urbanísticas otorgadas P3/57, P3/58 y P2/60.

2. Aportar documentación que defina el estado actual del inmueble como establecimiento turístico consultando al Departamento de Turismo del Consell Insular d'Eivissa.

- EN CASO DE estar registrado el edificio como actividad hotelera, SE REQUIERE que la parte interesada presente Proyecto de cambio de uso colectivo hotelero a uso vivienda plurifamiliar y registrar la correspondiente baja en el registro como establecimiento turístico”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El objeto del presente informe es el estudio de la documentación aportada en fecha **31 de octubre de 2023 con RGE 2023-E-RE-8741**, formulado por [REDACTED] con DNI [REDACTED] en representación de [REDACTED] aportando documentación para la subsanación de deficiencias en la que:

“Expone: Que en contestación al requerimiento expediente 3447/2019 se adjunta: - Expediente de legalización del estado actual del inmueble respecto a las licencias urbanísticas P3/57, P3/58 y P2/60. -Escrito de turismo donde figura la baja como establecimiento turístico. - Proyecto básico de reforma, rehabilitación y cambio de uso de pensión a viviendas en plantas 1ª y 2ª. -Que el edificio dispone de conexión a los suministros de luz, agua y alcantarillado, se adjuntan los recibos.

Solicita: Se tenga por presentada la documentación anteriormente mencionada a fin de poder seguir con la tramitación del expediente.”

Se aporta la siguiente documentación:

- AUTORIZACIÓN-Mar
- Baja turismo
- COAIB_13-01724-23_01_Leg-NORMATIVA_OBLIGADO_CUMPLI_Firmado
- COAIB_13-01724-23_02_LegMEMORIA_DESCRIPTIVA_Firmado
- COAIB_13-01724-23_03_LegMEMORIA_CONSTRUCTIVA_Firmado
- COAIB_13-01724-23_04_Leg-DOCUMENTACIÓN_ESPECIFICA_LEGALIZACIÓN_Firmado
- COAIB_13-01724-23_05_LegEXIGENCIAS_TÉCNICAS_Firmado
- COAIB_13-01724-23_06_Leg-COSTE_EJECUCIÓN_MATERIA_Firmado



- COAIB_13-01724-23_07_04-ZONAS_A_LEGALIZAR_Firmado
- COAIB_13-01724-23_08_05- ZONAS_A_LEGALIZARESQUEMAS_Firmado
- COAIB_13-01724-23_11_ProymEMORIA_DESCRIPTIVA_Firmado
- COAIB_13-01724-23_12_ProycUMPLIM_CTE_1_Firmado
- COAIB_13-01724-23_13_ProycUMPLIM_OTROS_REGLAM_Firmado
- COAIB_13-01724-23_14_ProycANEXOS_Firmado
- COAIB_13-01724-23_15_01-SITUACIÓN_Firmado
- COAIB_13-01724-23_16_06-REHABPLANTAS_DISTRIb_Firmado
- COAIB_13-01724-23_17_09-REHABACTUACIONES_Firmado
- COAIB_13-01724-23_18_02- EA_PLANTAS_Firmado
- COAIB_13-01724-23_19_08-REHABPLANTAS_COTAS_Firmado
- COAIB_13-01724-23_20_07-REHABALZ_Y_SECCIONES_Firmado
- COAIB_13-01724-23_21_03-EAALZ_Y_SECCIONES_Firmado
- COAIB_13-01724-23_22_ProycPRESUPUESTO_EJEC_MATERIAL_Firmado
- COAIB_13-01724-23_23_ProycEstudio_gestión_residuos_Firmado
- Recibo agua
- Recibo luz

PRIMERO.- Respecto al Proyecto de Legalización

La parte interesada presenta **Proyecto de Legalización visado núm. 13/01724/23** en fecha **31 de octubre de 2023** redactado por Maria del Mar Prats Torres, colegiado n.º 79755.3 COAIB. Se pretende la legalización de la **ampliación** ejecutada en el **inmueble respecto** a las Licencias Urbanísticas otorgadas **n.º P5/57, P3/58 y P2/60**. Presupuesto de Ejecución Material de la obra a legalizar: 110.394,00 €. Superficie construida a legalizar: 217,68 m².

La superficie construida afectada por la legalización es la siguiente:

Planta primera cerrada: 98,78 m²
Planta segunda cerrada: 118,90 m²

Se cumplen los parámetros urbanísticos del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany de 1987, aprobado definitivamente el 21 de julio de 1987 (BOCAIB núm. 90, de 21-07-1987, PGOU 1987).

Según artículo 230 del PGOU Sant Antoni de Portmany, el uso que se solicita es un uso permitido en la zona, calificada como Casco Antiguo 1.

Según expone el técnico redactor del proyecto en el *apartado 1.4. Antigüedad y limitaciones de uso*, la ampliación a legalizar, según información facilitada por el propietario, **se ha realizado en los años 70 sin disponer de licencia municipal**.

Según expone el técnico redactor del proyecto en el *apartado 4. Exigencias técnicas/evaluación técnica* y *apartado 6. Documentación específica para expedientes de legalización* del Proyecto de Legalización presentado, según inspección visual realizada **la estructura y elementos constructivos** del edificio presentan **deterioro**, las instalaciones **no cumplen con la normativa actual** y el **estado general de conservación y mantenimiento es deficiente**.

Según expone el técnico redactor del proyecto en el *apartado 4. Normativa de obligado cumplimiento* del Proyecto de Legalización presentado, **en la situación actual no se cumplen**

con las condiciones de habitabilidad y accesibilidad exigidas por la normativa de aplicación.

Junto a este expediente se presenta proyecto básico de rehabilitación donde se detallan las obras a realizar para dar cumplimiento a las condiciones de seguridad, funcionalidad, accesibilidad, habitabilidad y las condiciones de estabilidad suficientes para dedicarse debidamente conservada al uso que destina.

Se aporta nota simple expedida a fecha de 10/07/2019 de la finca registral número 1501 ubicada en Calle del Progres n.º 5, con una superficie del terreno Ha: 0 A: 3 ca: 50,000.

De la documentación obrante en el Ayuntamiento, se comprueba que el inmueble obtuvo Licencia de Obras:

- P5/57, Proyecto adición piso-pensión en planta primera (ala C/ Progress)
- P3/58, Proyecto de ampliación de Pensión en planta primera (ala C/ San Antonio)
- P2/60, Proyecto de ampliación Pensión en planta segunda.

SEGUNDO.- Respecto al Proyecto Básico presentado

La parte interesada presenta documentación titulada **Proyecto Básico de Rehabilitación, Redistribución interior y cambio de uso de pensión a viviendas en plantas 1ª y 2ª** de un edificio entre medianeras, visado **13/01724/23** en fecha **31.10.2023** redactado por el técnico María del Mar Prats Torres.

Se solicita **Licencia Urbanística para la rehabilitación y redistribución interior de las plantas primera y segunda del edificio existente** situado en calle Progreso n.º 5 del T.M. de Sant Antoni de Portmany proponiendo la distribución de cuatro viviendas en planta primera y tres en planta segunda con la siguiente distribución:

“En la planta primera: **Vivienda 1ºA** Recibidor, Estar-comedor-cocina, distribuidor, un baño y dos dormitorios dobles. **Vivienda 1º B** Estar-comedor-cocina, distribuidor, baño y un dormitorio. **Vivienda 1º C y D** recibidor, estar-comedor, distribuidor, cocina, baño y dos dormitorios dobles.

En la **planta segunda: Vivienda 2ºA** Estar-comedor-cocina, distribuidor, un baño y tres dormitorios dobles uno de ellos con baño. **Vivienda 1º B** Recibidor, estar-comedor, cocina, distribuidor, baño y dos dormitorios dobles uno de ellos con baño. **Vivienda 1º C** recibidor, cocina, dos distribuidores, estar-comedor, cocina, baño y dos dormitorios dobles.”

Presupuesto de Ejecución Material es de: CUATROCIENTOS CINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS (405.862,00€).

Superficies útiles:

Planta primera:	
Vivienda-1º A	60,88 m².
Vivienda-1º B	36,54 m².
Vivienda-1º C	58,16 m².
Vivienda-1º D	63,92 m².
Planta segunda:	
Vivienda-2º A	76,71 m².
Vivienda-2º B	69,52 m².
Vivienda-2º C	83,17 m².

Superficies construidas:



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears

Planta primera: Vivienda 1º A cerrada 75,10 m².
 Vivienda 1º B cerrada 45,08 m².
 Vivienda 1º C cerrada 70,73 m².
 Vivienda 1º D cerrada 80,83 m².
 Zona común 35,21 m².
 TOTAL, PLANTA PRIMERA 306,95 m².

Planta segunda: Vivienda 2º A cerrada 92,38 m².
 Vivienda 2º B cerrada 82,92 m².
 Vivienda 2º C cerrada 102,64 m².
 Zona común 29,01 m².

TOTAL, PLANTA SEGUNDA 306,95 m².
 Planta cubierta: Cerrada 28,48 m².

TOTAL, SUPERFICIE CONSTRUIDA DEL EDIFICIO REHABILITADA: 661,64 m²

Se adjunta cuadro de Normativa Urbanística de aplicación:

CONCEPTO	PLANEAMIENTO	PROYECTO
Clasificación del suelo	URBANO	
Calificación PGOU	Casco antiguo 1 (CA1)	
Fachada mínima	7 m	Existente 22,26m. acceso edificio (calle Progreso)
Parcela mínima	200 m²	322,20 m² según medición efec.
Situación Edificio	Entre medianeras	Entre medianeras
Ocupación o profundidad edificable	70 %	Art. 227. Prof. edificable <12 m.
Volumen (m³/m²)	-	-
Edificabilidad	-	-
Uso	Vivienda, comercial	Comercial y pensión*
Separación linderos entre edificios	-	-
Separación linderos fachada	-	-
Separación linderos fondo	5 m	Profundidad edificable < 12m.
Separación linderos derecha	-	-
Separación linderos izquierda	-	-
Altura máxima metros reguladora	13,30 m	Más desfavorable 11,26 m.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
 Número: 2023-0035 Fecha: 30/01/2024

Cód. Validación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
 Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 123 de 218

Altura máxima metros total	14,80 m	Más desfavorable 11,58 m.
Altura máxima n.º de plantas	4 plantas	Sm. + bj. + 2 plantas
Índice de intensidad de uso	-	-
Observaciones:		
(*) Actualmente en turismo esta dada de baja la actividad de pensión y en el proyecto básico anexo se refleja el cambio de pensión a viviendas.		

No se modifican los parámetros urbanísticos de la edificación existente al tratarse de una reforma interior. Se cumplen los parámetros urbanísticos del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany de 1987, aprobado definitivamente el 21 de julio de 1987 (BOCAIB núm. 90, de 21-07-1987, PGOU 1987).

Según artículo 230 del PGOU Sant Antoni de Portmany, el uso que se solicita es un uso permitido en la zona, calificada como Casco Antiguo 1.

Se da cumplimiento al Código Técnico de la Edificación, Seguridad en caso de Incendio, CTE-DB-SI.

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

Se da cumplimiento al *Art º 262.-COMPOSICIÓN MÍNIMA DE UNA VIVIENDA Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE HABITACIONES, SECCIÓN 5ª:ORDENANZAS DE HIGIENE Y COMPOSICIÓN INTERIOR.*

CONCLUSIONES

Por todo lo anterior:

1.- Se informa **FAVORABLEMENTE Proyecto de Legalización** visado núm. **13/01724/23** en fecha **31 de octubre de 2023** redactado por el técnico **María del Mar Prats Torres**, colegiado n.º 79755.3 COAIB, que pretende **la legalización de la ampliación ejecutada en planta primera y segunda del inmueble** situado en calle Progreso n.º 5 respecto a las Licencias Urbanísticas otorgadas n.º P5/57, P3/58 y P2/60. Presupuesto de Ejecución Material de la obra a legalizar: **110.394,00 €**. Superficie construida a legalizar: **217,68 m²**.

2.- Se informa **FAVORABLEMENTE Proyecto Básico** visado **13/01724/23** en fecha **31.10.2023** redactado por el técnico María del Mar Prats Torres, colegiado n.º 79755.3 COAIB que pretende **la rehabilitación y redistribución interior de las plantas primera y segunda del edificio existente situado en calle Progreso n.º 5**. Presupuesto de Ejecución Material: **405.862,00€**. Superficie construida del edificio rehabilitada: **661,64 m²**.

3.- En un plazo máximo de **6 meses se deberá presentar el Proyecto de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud visados de las obras coordinado con el Básico.**



4.- Se le recuerda que será necesario llevar a cabo **la regularización catastral** de los inmuebles resultantes con uso uso residencial.

5.- Conjuntamente con la presentación del Final de obra, deberá presentarse actualización del **presupuesto de ejecución material de acuerdo a las obras y precios realmente ejecutados**, con certificación final y última firmada por los agentes intervinientes de la edificación (promotor, arquitecto, aparejador y constructor).

6.- Se deberá presentar **nombramiento VISADO del Director de obra, Director de ejecución de obra y nombramiento del constructor**.

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

Por los Servicios Técnicos municipales
En Sant Antoni de Portmany

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2023-0035 Fecha: 30/01/2024

Cód. Validación: [REDACTED]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 125 de 218

Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente nº: 4983/2020

Procedimiento: Licencia de Agrupación en Suelo Urbano

ANTECEDENTES:

- Registro de entrada n.º 2020-E-RE-5768 de fecha 30/11/2020 formulado por [REDACTED] con DNI [REDACTED] en representación de Doña [REDACTED] con DNI [REDACTED], solicitando **Licencia de Agrupación en Suelo Urbano**, de las fincas registrales n.º 120, 1062 y 6386 de SANT Antoni de Portmany. Ubicación en el Carrer Ample n.º 1, esquina con Passeig de ses Fonts n.º 13, en Sant Antoni de Portmany.

- Junto a la solicitud n.º 2020-E-RE-5768 se aporta la siguiente documentación:

- Autorización
- DNI Titular
- Plano A1 planta baja y planta primera
- Plano A2 planta primera y planta cubiertas
- Plano A3 parcela resultante
- Certificado Histórico Registral fincas 120, 1062 y 6386 TM Sant Antoni de Portmany
- Ficha urbanística parcela resultante
- Memoria descriptiva
- Plano Situación
- Justifican te liquidación tasa licencia urbanística
- GML (ha de referiste a la finca resultante)

- Requerimiento subsanación de deficiencias n.º 2023-S-RE-1429 de fecha 28/02/2023.

- En fecha 20 junio de 2023 mediante registro n.º 2023-E-RE-5131 el interesado aportó la documentación visada por el COAATEEEF n.º 2023/00242 de fecha 07/06/2023.

- Requerimiento subsanación de deficiencias n.º 2023-S-RE-6776 de fecha 14/08/2023, requiriendo la siguiente información para la resolución del expediente:

*"Vistas las discrepancias de superficies entre la información obrante en este Ayuntamiento y las superficies aportadas en el proyecto (superficie de la finca agrupada en proyecto 230,25m2 y superficie de la parcela catastral 218,00m2) se **REQUIERE** al interesado :*

Primero.- Representación gráfica georreferenciada de la Finca resultante tras la agrupación (GML de la finca resultante) en base a una medición topográfica de las construcciones cerradas en planta baja que conforman la Finca registral con las coordenadas georreferenciadas de sus vértices."

- En fecha 6 de octubre de 2023 mediante registro n.º 2023-E-RE-7896 el interesado aportó la siguiente documentación SIN VISAR:

- 1. Autorización
- 2. Memoria descriptiva
- 3. Ficha urbanística parcela resultante
- 4. plano A.1.1 superficie construida total por planta y por inmueble pb y p1
- 5. plano A.2.1 superficie construida total por planta y por inmueble p2 y pc
- 6. Plano A.3.1 planta baja y planta primera
- 7. Plano A.3.1 planta segunda y cubierta
- 8. Plano de situación y emplazamiento
- 9. A5 plano de parcela georreferenciado
- 10. Certificado Histórico Registral fincas 120 TM Sant Antoni de Portmany
- 11. Certificado Histórico Registral fincas 1062 TM Sant Antoni de Portmany



- 13. Certificado Histórico Registral fincas 6386 TM Sant Antoni de Portmany
- 14.1 GML planta baja
- 14.2 GML porche planta baja
- 14.3 GML planta primera
- 14.4 GML porche planta primera
- 14.5 GML planta segunda
- 14.6 GML planta cubierta

DATOS DE LA FINCA:

- Fincas registrales n.º 120, 1062 y 6386 de TM Sant Antoni de Portmany según se describe a continuación:

*i.- Finca registral n.º 120, según descripción registral se trata de una **casa** de planta baja y piso denominada Can Trull, ...() con una superficie CONSTRUIDA de 70m2.*

*ii.- Finca registral n.º 1062, según descripción registral se trata de una **casa** compuesta de planta baja y un piso dividido en dos viviendas...() con una superficie CONSTRUIDA de 132m2.*

*iii.- Finca registral n.º 6386, según descripción registral se trata de **piso alto** con aires o derecho a edificar sobre el mismo y 1/3 del pozo existente en planta baja con una superficie CONSTRUIDA de 88,71m2 de superficie registral.*

- Según datos catastrales, se trata de una parcela con varios inmuebles en división horizontal, en calle Ample n.º 1, existe un edificio con referencia catastral **3161706CD5136S**, constando como año de construcción 1988, consta una superficie construida total de 594 m²; 206 m² pertenecen a planta baja, 194 m² a planta primera y 194 m² a planta segunda.

- 3161706CD5136S0002IM, planta 0 puerta 1, Uso comercial 206m2 construidos
- 3161706CD5136S0003OQ, planta 1 y puerta 1, Uso comercial 194m2 construidos
- 3161706CD5136S0004PW, planta 2 puerta 1, Uso residencial 194m2 construidos

Año de construcción 1988, Carrer Ample n.º 1, parcela con varios inmuebles en división horizontal.

Se aporta los GML de la medición topográfica de las fincas iniciales o resultante tras la agrupación propuesta.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

PRIMERO.- Objeto de proyecto

Se trata de la solicitud de Licencia de Agrupación de tres (3) fincas registrales dentro del casco antiguo del municipio, en suelo clasificado como Urbano, con la calificación de zona Casco Antiguo 2, documentación aportada mediante registro n.º 2023-E-RE-7896 de fecha 6 de octubre de 2023.

Las fincas registrales objeto de la Agrupación son las **n.º 120, 1062 y 6386** de TM Sant Antoni de Portmany.

Las superficies construidas de cada inmueble según se detalla en las Notas simples son 70m2, 132m2 y 88,71m2 respectivamente.

La superficie catastral de la parcela según los datos de la Sede virtual de Catastro es de 218m2.



Se trata de un Inmueble en Régimen de Propiedad Horizontal, parcela con varios inmuebles en división Horizontal:

- 3161706CD5136S0002IM, planta 0 puerta 1, Uso comercial 206m2 construidos (34%)
- 3161706CD5136S0003OQ, planta 1 y puerta 1, Uso comercial 194m2 construidos (33%)
- 3161706CD5136S0004PW, planta 2 puerta 1, Uso residencial 194m2 construidos (33%)

Según la documentación aportada en el proyecto, planos de las plantas del inmueble y GML, las superficies construidas por plantas son las siguientes:

PLANTA BAJA	220,17m2
PLANTA PRIMERA	321,17m2
PLANTA SEGUNDA	191,22m2
PLANTA CUBIERTA	33,43m2
TOTAL Superficie Construida INMUEBLE	766,00m2

SEGUNDO.- Normativa urbanística de aplicación

La normativa urbanística de aplicación es el 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 (**PGOU**) y sus sucesivas modificaciones, y el Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera aprobado definitivamente por el pleno del Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 21 de marzo de 2005, publicado en el BOIB núm. 50 de 31/03/2005 (**PTI**) y su modificación n.º 1 aprobada de forma definitiva el fecha 15 de mayo de 2019.

Le es de aplicación la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares. En virtud del art. 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 art. 148 de la presente ley, la realización de los siguientes actos:
a) las parcelaciones urbanísticas, las agrupaciones, las segregaciones u otros actos de división de fincas, a menos que se contengan en proyectos de parcelación aprobados.”*

La Normativa municipal no tiene limitaciones en cuanto a la agrupación de Fincas en suelo urbano por lo que no existen más limitaciones que las que se deriven de su calificación urbanística.

La calificación de las parcelas por el PGOU es Suelo Urbano, calificación Casco Antiguo 2. Los **parámetros urbanísticos** para esta zona son los siguientes:

(...) **Artículo 227/228. ZONA CASCO ANTIGUO 2:**

Casco Antiguo 2:	
Parcela mínima.....	200 l
Fachada mínima.....	7
Aprovechamiento neto.....	según altura y ocupació
Altura máxima en metros.....	16,4
Altura máxima en plantas.....	5 (B+
Altura total.....	17,9
Ocupación (planta baja).....	100
Ocupación (otras plantas).....	100
Retranqueos a vías.....	entre medianera
Retranqueos a laterales.....	entre medianer
Retranqueos a fondo.....	5



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
 Eivissa · Illes Balears



* Imagen extraída del Planeamiento municipal. Calificación Casco Antiguo 2.

- Respecto de los **usos permitidos** para la Calificación de Casco Antiguo 2 según el **art. 228** PGOU Régimen de usos permitidos Zona Casco Antiguo CA1, CA2 :

USOS PORMENORIZADOS	GRUPOS*	TAMAÑO**	SITUACIÓN ** *
Unifamiliar	3	Todos	1, 2, 3
Plurifamiliar	3	Todos	Todas
Comunitario	1, 2, 3	Todos	1, 2, 3, 4
Hotelero	1, 2, 3	Todos	1, 2, 3, 4
Industria	1	1	1
Industria	1, 2, 3	1,2	2
Almacenes	1, 2, 3	1, 2, 3	2, 3, 4
Talleres	1, 2, 3	1	1
Talleres	1, 2, 3	1,2	2
Administrativo	1, 2, 3	Todos	1, 2, 3, 4
Comercial	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5	2, 3, 4
Aparcamientos de turismos	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3, 4
Servicios del automóvil	1, 2, 3	Todos	2, 3, 4
Docente	1, 2, 3	1,2	1
Docente	1, 2, 3	Todos	3, 4
Sanitario Asistencial	1, 2, 3	Todos	1, 2, 3, 4
Socio Cultural	1, 2, 3	Todos	4
Deportivo	1, 2, 3	Todos	2, 3, 4
Espectáculos	1, 2, 3	Todos	2, 3
Espectáculos	1, 2, 3	Todos	4
Salas de reunión	1, 2, 3	Todos	2, 3
Salas de reunión	1, 2, 3	Todos	4
Actividades recreativas	1, 2, 3	Todos	2, 3
Actividades recreativas	1, 2, 3	Todos	4
Establecimientos públicos	1, 2, 3	Todos	1, 2, 3, 4
Especiales y de seguridad	1, 2	Todos	1, 2, 3, 4
Infraestructuras	1, 2, 3	Todos	2, 3, 4
Espacios libres	1, 2, 3	Todos	----

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
 Número: 2023-0035 Fecha: 30/01/2024

Cód. Validación:
 Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 129 de 218

***GRUPOS DE USOS**

1. Usos Públicos.
2. Usos colectivos.
3. Usos privados.

****GRADO SEGÚN TAMAÑO (Art. 216)**

- 1) Hasta 150 m²
- 2) Más de 150 hasta 350 m²
- 3) Más de 350 hasta 900 m²
- 4) Más de 900 hasta 2.200 m²
- 5) Más de 2.200 hasta 5.400 m²
- 6) Más de 5.400 hasta 13.500 m²
- 7) Más de 13.500 m²

*****GRADO SEGÚN SITUACIÓN (Art. 217)**

Se definen seis categorías:

1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a situación 2ª
2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública, o en planta baja con acceso directo desde la vía pública y asociada a la planta de semisótano, sótano o planta primera.
3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.
5. Edificio exclusivo de la actividad, situado en zona donde el uso es actividad preferente (polígonos).
6. En espacio libre.

TERCERO. Fincas iniciales y Finca resultante tras la agrupación:

A continuación se transcribe las superficies registrales de las Fincas iniciales objeto de licencia:

- 1.- Finca n.º 120 (A): **casa** de planta baja y piso de inmueble con una superficie registral de 70,00m².
- 2.- Finca n.º 1062 (B): **casa** compuesta de planta baja y un piso dividido en dos viviendas inmueble con una superficie registral de 132,00m².
- 3.- Finca n.º 6386 (C): **piso alto** con aires o derecho a edificar sobre el mismo y 1/3 del pozo existente en planta baja inmueble con una superficie registral de 88,71m²

La parcela resultante tras la agrupación tendrá la Calificación de SUELO URBANO - CASCO ANTIGUO 2.

La Finca resultante tras la AGRUPACIÓN tendrá una superficie de finca de **220,17m²** y una superficie construida total de **760,00m²**.

En virtud del art. 9 de la Ley Hipotecaria, Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, para formalizar la operación registral en el Registro de la Propiedad, con la inscripción de la base gráfica en el registro de la Propiedad se procederá a:

“Artículo 9.

El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquella. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto,



objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.

b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, **la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.**

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación.

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación"

- En fecha 6 de octubre de 2023 mediante registro n.º 2023-E-RE-7896 el interesado aportaron os archivos GML con la representación gráfica georreferenciada de las Fincas iniciales y las Fincas resultantes.

CONCLUSIONES

Primero.- Se informa **FAVORABLEMENTE** la licencia de agrupación de las fincas registrales nº 120, 1.062 y 6.386 de Sant Antoni de Portmany, con emplazamiento en el carrer Ample n.º 1 del TM de Sant Antoni de Portmany, con una superficie registral agrupada total de finca de 220,17 m², según el proyecto de Agrupación en suelo urbano redactado por el arquitecto técnico D. Alejandro Marín Murcia, proyecto con fecha de octubre 2023, por ajustarse a la normativa urbanística de aplicación.

Segundo.- La Finca resultante tras la agrupación tendrá la **Calificación de SUELO URBANO - CASCO ANTIGUO 2.**

Tercero.- Las **superficies construidas** del inmueble por plantas es la siguiente: PLANTA BAJA 220,17m²; PLANTA PRIMERA 321,17m²; PLANTA SEGUNDA 191,22m²; PLANTA CUBIERTA 33,43m²; **TOTAL Superficie Construida INMUEBLE 760,00m².**

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: 2023-0035 Fecha: 30/01/2024



Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente: 83/2022

Procedimiento: Licencia urbanística

Asunto: Respecto a la legalización del muro existente en Polígono 21 Parcela 71

ANTECEDENTES

Primero.- En fecha 10 de febrero de 2021, la Junta de Gobierno Local adopta acuerdo resolviendo el expediente 4900/2020 con el siguiente tenor literal:

“Segundo.- ORDENAR a PETRA DISEÑO Y ARQUITECTURA S.L. CON C.I.F. B-16509796 , en calidad de propietaria/promotora de las obras ejecutadas en contravención de la legalidad urbanística, a la DEMOLICIÓN DEL VALLADO DE PARCELA ejecutado en el Polígono 21, parcela 71, Sa Creu, de esta localidad, y SUSPENSIÓN DEFINITIVA DE LOS USOS a que hayan dado lugar estas obras ilegales.”

Segundo.- El 11/09/2023 mediante RGE 2023-E-RE-7113 se adjunta al expediente proyecto de restitución de la realidad física alterada con visado colegial 13/01393/23.

Tercero.- El 19/09/2023 mediante RGE 2023-E-RC-7739 el Servei d' Infraestructures Viàries del Consell insular d' Eivissa da traslado de informe – propuesta “Execució del Projecto de Acceso en el margen izquierdo del desvío hacia Sant Rafel de la EI-600 en el PK 8+000, TM Sant Antoni de Portmany”.

Cuarto.- El 06/10/2023 mediante RGE 2023-E-RC-8306 el Servei d' Infraestructures Viàries del Consell insular d' Eivissa da traslado de informe sobre “...si el tancament executat s'ha de considerar pantalla acústica en comptes de tancament de parcel·la” donde se indica lo siguiente:

“... als efectes d'aplicar exclusivament la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de les Illes Balears, es considera l'element executat com un tancament.”

Quinto.- El 23/10/2023 mediante RGE 2023-E-RC-8681 el Servei de Territori del Consell insular d' Eivissa da traslado de informe relativo a el “mur executat al polígon 21, parcel·la 71, Sa Creu, de Sant Antoni de Portmany, (associat a l'habitatge unifamiliar autoritzat per la CIOTUPHA de 16-5-2007 / exp. SR 160/06), en el sentit de si s'ha de considerar una pantalla acústica o un tancament de parcel·la.”.

Sexto.- El 16/11/2023 mediante RGE 2023-S-RE-9195 se da traslado de informe del Servei d' Infraestructures Viàries del Consell.

INFORME

Primero.- Es objeto del presente informe la documentación aportada mediante RGE 2023-E-RE-7113



considerando los informes emitidos por el Consell Insular d' Eivissa.

Proyecto de restitución de la realidad física alterada con visado COAIB 13/01393/23 de 11/09/2023.

Projectista: Domingo Luis Luchetta

PEM: 7.950 €

Segundo.- Descripción de les obras según proyecto

El objeto de proyecto es la restitución de la realidad física alterada cumpliendo con el artículo 33.3b de la ley de carreteras, generando una pantalla de protección acústica de los ruidos provenientes de la autovía E-600.

El proyecto plantea la demolición de parte de pantalla acústica para reconstruirla posteriormente ajustándose a un deslinde mínimo de 3 m con la arista de explanación de la carretera EI 600. También se reduce, en otros dos tramos, la altura de la pantalla acústica a 1,5 m.

- 25,62 ml Demolición de pantalla existente y construcción de pantalla de 1,5m de altura.
- 8,00 ml Demolición parcial de la coronación de la pantalla acústica. (0,4 m)
- 8,00 ml Demolición parcial de la coronación de la pantalla acústica. (0,2 m)

Por otro lado, en el presupuesto se indica una partida alzada para "*Acceso a vivienda, incluye un tubo de 60 mm de diametro. de 8 metros de largo, fijación con hormigon, previa preparacion y colcacion para el adecuado paso del agua, asi mismo se prepara una rampa de hormigon hasta alcanzar el nuevo nivel, la capa de rodadura sera de hormigon con piedras procedente del lugar bien incrustadas y dando un aspecto mas rustico, rematado el tubo en ambos lados y adecuaciones tanto en la parte superior de la rampa como en la parte inferior para facilitar la evacuacion de las aguas pluviales.*"

Tercero.- Respecto a los informes del Consell Insular y las actuaciones planteadas:

El Servei de Territori del Consell insular d' Eivissa da traslado de informe relativo a el "mur executat al polígon 21, parcel·la 71, Sa Creu, de Sant Antoni de Portmany, (associat a l'habitatge unifamiliar autoritzat per la CIOTUPHA de 16-5-2007 / exp. SR 160/06), en el sentit de si s'ha de considerar una pantalla acústica o un tancament de parcel·la."

"... es projecta l'adequació dels murs a les condicions que estableix la Llei 5/1990 de Carreteres. Per això, es preveu demolir un tram de 25,69 m i reconstruir-lo posteriorment a una distància de 3m de l'aresta exterior d'explanació, i rebaixar aquest tram fins als 1,50 m d'altura.

(...)

... en aquest cas s'han de considerar els dos murs en forma de L com a elements constructius associats a l'habitatge, amb la funció d'apantallament respecte de la carretera EI-600, i hauran d'aplicar-se les condicions de les Normes 18 i 19 del PTI, pel que fa a les condicions tipològiques i d'integració i a

l'aspecte visual dels materials i acabats.”

Por otro lado, el *Servei d' Infraestructures Viàries del Consell Insular* da traslado de informe donde se indica lo siguiente:

“Autoritzar la legalització del tancament al Polígon 21 Parcel·la 71, junt a la carretera EI-600 en el PK 8+000, a sòl rústic del TM de Sant Antoni de Portmany, tot conformement amb l'informe proposta transcrit i les condicions que s'hi assenyalen, informe que, d'acord amb els articles 35 i 88.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, constitueix la motivació de la present resolució; tot fent-vos avinent que aquest informe s'expedeix als únics efectes del que preveu la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la CAIB, i per tant no eximeix de l'obligació d'obtenir les llicències i les autoritzacions que la legislació vigent exigeixi en virtut de les competències concurrents atribuïdes a aquesta o a d'altres Administracions Públiques.”

Visto los informes emitidos por los distintos servicios del *Consell Insular d'Eivissa* se considera que el muro ejecutado sin autorización no constituye cerramiento de la parcela sino que **se tiene que considerar una pantalla acústica de protección de los ruidos generados por la carretera EI-600 y vinculada a la vivienda en ejecución (147/2006-Obra Mayor).**

Serán de aplicación a la pantalla acústica las condiciones de las Normas 18 y 19 del PTI, en cuanto a las condiciones tipológicas y de integración y al aspecto visual de los materiales y acabados.

No es objeto de este informe valorar las actuaciones para acondicionar un acceso para la finca desde la carretera EI-600. Esta actuación supone una modificación de la licencia urbanística 147/2006-Obra Mayor y se deberá resolver en seno de ese mismo expediente.

CONCLUSIÓN

Visto cuanto antecede **se informa:**

Primero.- Se considera **autorizable** las actuaciones sobre los dos muros en forma de “L” de la pantalla acústica, **vinculada a la vivienda con licencia de obra 147/2006**, definidos el proyecto de restitución de la realidad física alterada con visado COAIB 13/01393/23 de 11/09/2023.

Segundo.- La pantalla acústica deberá cumplir con las condiciones establecidas en los informes emitidos por los distintos servicios del *Consell Insular d' Eivissa (Servei de Territori y Servei d' Infraestructures viàries)*.

Tercero.- Se dará traslado de este informe a los Servicios Jurídicos de este Ayuntamiento a efectos de determinar la vía de resolución de este expediente.

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



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears

Por los Servicios Técnicos Municipales.
En Sant Antoni de Portmany

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2023-0035 Fecha: 30/01/2024

Cód. Validación: [Redacted]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 136 de 218

INFORME TECNICO

Expediente: 655/2023.

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE BLOQUE DE VIVIENDAS PLURIFAMILIAR DE PS+PB+2PP.

Emplazamiento: C/ Sant Antoni, nº 38.

Fase Proyecto: **MODIFICADO PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN.**

A petición del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, TM de Ibiza, **José Antonio Aguiló Oliver**, Arquitecto Superior del *Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears*, delegación de Mallorca, nº de colegiado 287.938, realiza el siguiente **INFORME** de seguimiento del expediente de referencia:

ANTECEDENTES

Licencia de obras concedida por JGL en fecha de 12/04/2023.

En base al siguiente proyecto técnico:

- “PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE BLOQUE DE VIVIENDAS PLURIFAMILIAR DE PS+PB+2PP EN C/ SANT ANTONI Nº 38”, firmado por el arquitecto Jorge Rivas Valdivieso, fecha 10/03/2023. Presupuesto PEM 1.025.572,79 euros.

Documento técnico que lo complementaba:

- “Proyecto de Actividad Permanente Menor: Aparcamiento privado de vehículos”, redactado por el ingeniero José Alfonso Manzanares Castellanos y firmado en fecha 04/02/2023.

Y en base a los siguientes parámetros urbanísticos:

PARÁMETROS	PGOU Sant Antoni	PROYECTO	CUMPLE
Clasificación del suelo	Suelo urbano	Suelo urbano	SI
Zonificación PGOU	Extensiva A	Extensiva A	SI
Parcela mínima	400m2	953,715m2 (*)	SI

Fachada mínima	15ml	20,90ml (*)	SI
Situación Edificio	Aislado	Aislado	SI
Ocupación	70% SOT = 667,60m2 PB 50% = 476,85m2 PP 40% = 381,48m2	53,43m2 341,90m2 341,90m2	SI
Edificabilidad	1,00m2/m2 = 953,715m2	919,55m2	SI
Volumen máximo	3m3/m2 = 2.861,14m2, máximo 5.000m3.	2.758,65m3.	SI
Retranqueos	3ml	=>3,00ml	SI
Altura máxima	13,30ml	9,90ml	SI
Altura total	14,80ml	13,20ml	SI
Número plantas	SOT + 4pl	SOT + 3pl s/rasante + 1pl pérgolas en cubierta	SI
Uso	Art. 232	Plurifamiliar + aparcamiento exterior	SI

(*) Después de cesión propuesta en el proyecto en esquina curva de 3,80m2.

Licencia concedida con las condiciones específicas siguientes:

Cesión de terrenos gratuita prevista en el proyecto (adquirir condición de solar):

- Superficie inicial de la parcela: 957,515m2.
- Superficie de cesión: 3,80m2.
- Superficie lucrativa final de la parcela: 953,715m2.

.....

Después, presentado el proyecto de ejecución, en fecha 13/10/2023, el informe 01 sobre el mismo, supuso las siguientes deficiencias:

1. *El Proyecto de Ejecución COMPLETO y el Estudio de Seguridad y Salud deben presentarse VISADOS de acuerdo al RD 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, del Ministerio de Economía y Hacienda.*
2. *Junto con el proyecto de ejecución, se ha de presentar el Proyectos de Infraestructuras Comunes del edificio, visado y redactado por técnico competente.*
3. *El proyecto de ejecución presentado no se ajusta al proyecto básico autorizado. Entre otros aspectos, se puede destacar:*

- *La planta sótano difiere parcialmente respecto del proyecto básico autorizado. De hecho, en diferentes planos, existen plantas sótanos con diferente forma y superficie.*
- *La planta baja, especialmente aspectos exteriores, aparcamiento exterior, rampas, circulación y escalera exterior difieren respecto del proyecto básico autorizado.*
- *La propuesta de torreta y escalera sin curva en cubierta es diferente a la del proyecto básico.*
- *Algún dormitorio pasa de individual a doble en el paso del proyecto básico a ejecución.*
- *Se han modificado alzados y secciones, principalmente por las consecuencias de los puntos anteriores, eliminándose celosías de la escalera y se modifican algunos huecos.*
- *Se modifican sensiblemente todos los parámetros urbanísticos de la propuesta (ocupación, volumen y edificabilidad principalmente).*
- *Se modifica la actividad del aparcamiento sobre la cual se presentó proyecto de actividad.*

Si lo que se pretende, es solicitar una nueva licencia para un nuevo proyecto básico modificado del anterior, modificando el Básico autorizado, debe presentarse todo el proyecto arquitectónico VISADO, denominándolo “Modificado de Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución”.

Si se pretende solicitar la autorización del proyecto de ejecución respecto del proyecto básico autorizado, este debe ser el estricto y fidel desarrollo del mismo, ya que se trata del mismo proyecto, en dos fases diferentes.

4. *No se han cumplimentado las siguientes condiciones de la licencia otorgada:*
 - a. *Presentar nombramiento de la empresa constructora y copia de la declaración censal de inicio de actividad, del IAE o del documento de calificación empresarial.*
 - b. *Presentar nombramiento VISADO del arquitecto técnico o aparejador (director de ejecución de la obra).*

NOTA Demolición en trámite: *Revisado el expediente 690/2023 de demolición de las edificaciones existentes, se ha podido observar reciente entrada de Final de Obra de la Demolición, que queda pendiente de confirmación con el Final de Obra Municipal.*

NUEVA DOCUMENTACIÓN APORTADA

- RGE 2023-E-RE-8742, 31/10/2023.
- “MODIFICADO DE P. BÁSICO Y P. DE EJECUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE BLOQUE DE VIVIENDAS PLURIFAMILIAR DE PS+PB+2PP CON APARCAMIENTO. (EXP 655/2023). C/ SANT ANTONI Nº 38”, Redactado por el arquitecto Jorge Rivas Valdivieso, VISADO COAIB 25/10/2023-13/01695/23. PEM: 1.025.572,79 euros.
- Proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicaciones en Calle Sant Antoni, nº 38, redactado por el ingeniero técnico de Telecomunicación Francisco Javier Rodríguez Montero, y firmado en fecha 30/10/2023.
- Informe Geotécnico para Bloque de Viviendas Plurifamiliar en C/ Sant Antoni 38. Exp. 23.035. Firmado por los Geólogos Raimundo Gómez Revilla y Francisco Garrido Menéndez, Abril de 2023.
- Nombramiento de la empresa constructora CONSTRUCCIONES CREATIVAS IDL SL y copia de la declaración censal mod 036 de la empresa.

INFORME TÉCNICO MD BASICO + EJECUCIÓN

Por tanto, como se puede observar, el promotor opta por la opción (deficiencia 03), debido a los cambios realizados, de Modificar el proyecto básico y entregarlo conjuntamente con el proyecto de ejecución, siendo necesario entonces, realizar tanto un análisis nuevamente del proyecto básico que se ha modificado, como del proyecto de ejecución, lo que además supondrá la necesidad del otorgamiento de una nueva licencia urbanística.

Además, y previo a entrar en el análisis del proyecto completo nuevamente, al respecto de las deficiencias señaladas, cabe afirmar:

1. Se han presentado visados (COAIB 25/10/2023-13/01695/23), tanto el proyecto de ejecución como el ESS.
2. Se ha presentado el Proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicaciones, redactado por el ingeniero técnico de Telecomunicación Francisco Javier Rodríguez Montero, y firmado en fecha 30/10/2023.

3. La deficiencia 03 eran los cambios habidos desde el básico que se analizarán en la globalidad del proyecto a analizar nuevamente.
4. Se ha presentado la constructora y declaración censal de la misma, dejando pendiente el nombramiento de la dirección de ejecución de la obra o aparejador.

Por tanto, cabe realizar el siguiente **análisis técnico** al respecto del Proyecto Refundido (B+E) que se presenta:

Catastro: RC 2862002CD5126S0001JK. Superficie solar 922m2. Superficie construida de 403m2. Año construcción 1947.

El objetivo del proyecto es la construcción de una planta sótano destinada a escalera, hueco de ascensor y cuarto técnico y tres plantas sobre rasante destinada a viviendas (14 en total) y aparcamiento de 14 plazas en la zona exterior del solar.

En planta baja se sitúan 4 viviendas y el resto de plantas superiores 5 viviendas por planta. En planta cubierta sale la caja de escaleras, zona de terrazas y un cuarto para diferentes instalaciones de 29,94m2.

Superficies construidas computables propuestas:

- Planta sótano (no computable): 75,84m2.
- Planta baja: 264,99m2.
- Planta piso 1: 325,33m2.
- Planta piso 2: 325,33m2.
- Planta cubierta: 33,42m2.
- TOTAL Edificio computable: 948,89m2.

Calificación Urbanística:

La parcela se encuentra ubicada en el suelo urbano de Sant Antoni, calificación de Extensiva A.

Análisis de los parámetros urbanísticos principales de la zona urbanística:

PARÁMETROS	PGOU Sant Antoni	PROYECTO	CUMPLE
Clasificación del suelo	Suelo urbano	Suelo urbano	SI
Zonificación PGOU	Extensiva A	Extensiva A	SI

Parcela mínima	400m2	953,715m2 (*)	SI
Fachada mínima	15ml	20,90ml (*)	SI
Situación Edificio	Aislado	Aislado	SI
Ocupación	70% SOT = 667,60m2 PB 50% = 476,85m2 PP 40% = 381,48m2	75,84m2 351,57m2 351,57m2	SI
Edificabilidad	1,00m2/m2 = 953,715m2	948,89m2	SI
Volumen máximo	3m3/m2 = 2.861,14m2, máximo 5.000m3.	2.846,67m3.	SI
Retranqueos	3ml	=>3,00ml	SI
Altura máxima	13,30ml	9,90ml	SI
Altura total	14,80ml	13,20ml	SI
Número plantas	SOT + 4pl	SOT + 3pl s/rasante	SI
Uso	Art. 232	Plurifamiliar + aparcamiento exterior	SI

(*) Después de cesión propuesta en el proyecto en esquina curva de 3,80m2.

Habitabilidad: Analizado el proyecto, se entiende se da cumplimiento a la normativa en materia de Habitabilidad vigente de la CAIB (Decreto 145/1997 y modificaciones posteriores).

Accesibilidad: Analizado el proyecto, con la subsanación de deficiencias aportada, se entiende que se da cumplimiento a la normativa de Accesibilidad (CTE, DB-SUA-9 y Ley de Accesibilidad Universal), dotando de accesibilidad a todos los niveles de la edificación, mediante ascensor.

Adaptación al terreno: Adaptado al desnivel de calle en 0,80cm. Cumple artículo 85 del PGOU.

Cumplimiento de las alineaciones previstas en el PGO de Sant Antoni: De acuerdo al proyecto anteriormente aprobado.

Servicios urbanísticos necesarios: Cumplimentado y completos en proyecto anteriormente aprobado.

Actividad del aparcamiento: Se deberá informar por parte del ingeniero municipal si los cambios realizados en el aparcamiento son substanciales y requieren, o no, presentación de nuevo Proyecto de Actividad, respecto del

anterior: "Proyecto de Actividad Permanente Menor: Aparcamiento privado de vehículos", redactado por el ingeniero José Alfonso Manzanares Castellanos y firmado en fecha 04/02/2023, presentado junto al proyecto de arquitectura, fase Básico.

Otras regulaciones de las normas urbanísticas del PGO a destacar:

Dotación de aparcamiento. Debe dotarse de una plaza por vivienda (14). Total de 14 plazas. **Cumple**, ubicadas todas en zona exterior de planta baja.

DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

A los efectos de la autorización del proyecto básico, no se ha detectado falta de documentación administrativa necesaria para poder autorizar el mismo.

CONCLUSIÓN

Por tanto, por todo lo anterior, vista la subsanación de deficiencias presentadas y demás documentación administrativa, y de acuerdo también al análisis del primer informe técnico realizado, que complementa este segundo informe, se considera que se puede **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el proyecto MODIFICADO DE PROYECTO BÁSICO Y PROYECTO DE EJECUCIÓN presentado, de acuerdo a lo siguiente:

- Naturaleza urbanística del suelo: Suelo urbano. Zona Extensiva A del PGO de Sant Antoni.
- Finalidad de la actuación: Plurifamiliar de 14 viviendas con aparcamiento.
- Altura permitida: 9,90ml de máxima y 13,20ml de total. SOT + 4 plantas.
- Edificabilidad permitida: 948,89m² y 2.846,67m³.
- Ocupación permitida: SOTANO: 75,84m² y 351,57m² en plantas sobre rasante.
- Presupuesto PEM: 1.025.572,79 euros.

Cesión de terrenos gratuita prevista en el proyecto (adquirir condición de solar)

- Superficie inicial de la parcela: 957,515m².
- Superficie de cesión: 3,80m².
- Superficie lucrativa final de la parcela: 953,715m².

Documentos que se informan favorablemente

- “MODIFICADO DE P. BÁSICO Y P. DE EJECUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE BLOQUE DE VIVIENDAS PLURIFAMILIAR DE PS+PB+2PP CON APARCAMIENTO. (EXP 655/2023). C/ SANT ANTONI Nº 38”, Redactado por el arquitecto Jorge Rivas Valdivieso, VISADO COAIB 25/10/2023-13/01695/23. PEM: 1.025.572,79 euros.

Documentos técnicos que lo complementan y pendiente de informe del técnico municipal:

- “Proyecto de Actividad Permanente Menor: Aparcamiento privado de vehículos”, redactado por el ingeniero José Alfonso Manzanares Castellanos y firmado en fecha 04/02/2023.

Condición previa a la licencia: Queda informar por parte del ingeniero municipal si los cambios realizados en el aparcamiento son substanciales y requieren, o no, presentación de nuevo Proyecto de Actividad, respecto del anterior.

Condiciones específicas para la concesión de la licencia

1. La modificación de cualquier de los parámetros del proyecto está sujeta a una nueva licencia municipal previa.
2. La ocupación de la vía pública tendrá que ser autorizada de manera independiente a la licencia de obras de la edificación.
3. Antes de iniciar las obras, se ha de presentar nombramiento VISADO del arquitecto técnico o aparejador (director de ejecución de la obra).
4. Antes de iniciar las obras, se ha de presentar nombramiento VISADO del arquitecto (director de la obra).
5. Para la correcta gestión de residuos, los poseedores de estos deberán separarlos y almacenarlos en obra en contenedores diferentes, según sean o no recuperables y según sean o no peligrosos, así como entregarlos a un gestor autorizado, para su tratamiento y/o eliminación. Previo al final de obras municipal se deberá presentar relación detallada de los residuos generados (incluyendo Tipos, Código de la Lista

- Europea de Residuos, Cantidad y Destino) así como justificante de entrega realizado por gestores autorizados de los diferentes residuos.
6. Se preverán tomas subterráneas para todos los servicios existentes o previstos dentro y en frente de parcela.
 7. Previo al final de obra, se deberá presentar la Coordinación Registral / Catastral en lo que se refiere al alta de la alteración y regularización de la parcela y la edificación definitivas resultantes en Catastro.
 8. Conjuntamente con la presentación del Final de obra, deberá presentarse actualización del presupuesto de ejecución material de acuerdo a las obras y precios realmente ejecutados, con certificación final y última firmada por los agentes intervinientes de la edificación (promotor, arquitecto, aparejador y constructor).
 9. Junto con el proyecto de ejecución, se debe presentar el Proyecto de Infraestructuras Comunes en materia de acceso a los Servicios de Telecomunicaciones.

Firma telemática, el técnico asesor municipal.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2023-0035 Fecha: 30/01/2024

Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente: 655/2023
Procedimiento: Licencia Urbanística
Asunto: Emisión de informe técnico respecto de la actividad vinculada a la obra
Actividad: Aparcamiento privado de vehículos
Emplazamiento: Carrer Sant Antoni, 38, Sant Antoni de Portmany, 07820

A petición del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, T.M. de Ibiza el técnico competente realiza el siguiente **INFORME** respecto de la actividad del expediente de referencia:

ANTECEDENTES

Primero. Respecto de la documentación que conforma el expediente.

Con registro de entrada e Instancia 2023-E-RE-8742, de fecha 31/10/2023, se presenta la siguiente documentación:

- MODIFICADO DE P. BÁSICO Y P. DE EJECUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE BLOQUE DE VIVIENDAS PLURIFAMILIAR DE PS+PB+2PP CON APARCAMIENTO. (EXP 655/2023). C/ SANT ANTONI Nº 38, Redactado por el arquitecto Jorge Rivas Valdivieso, VISADO COAIB 25/10/2023-13/01695/23. PEM: 1.025.572,79 euros.
- Proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicaciones en Calle Sant Antoni, nº 38, redactado por el ingeniero técnico de Telecomunicación Francisco Javier Rodríguez Montero, y firmado en fecha 30/10/2023.
- Informe Geotécnico para Bloque de Viviendas Plurifamiliar en C/ Sant Antoni 38. Exp. 23.035. Firmado por los Geólogos Raimundo Gómez Revilla y Francisco Garrido Menéndez, Abril de 2023.
- Nombramiento de la empresa constructora CONSTRUCCIONES CREATIVAS IDL SL y copia de la declaración censal mod 036 de la empresa.

En fecha 23/03/2023, ya se emitió informe técnico respecto a la actividad de aparcamiento privado de vehículos. En el presente informe, se consideran las modificaciones presentadas en el nuevo proyecto básico y de ejecución, presentado en fecha 31/10/2023. Dichas modificaciones, no afectan de manera sustancial en lo que se refiere a la parte de la actividad de aparcamiento, considerando el "Proyecto de Actividad Permanente Menor: Aparcamiento privado de vehículos", redactado por el ingeniero José Alfonso Manzanares Castellanos y firmado en fecha 04/02/2023.

CONCLUSIONES:

Primera. La entrada en vigor del Decreto Ley 8/2020, de 13 de mayo, suprimió la necesidad de obtener permiso de instalación, limitándose a requerir la obtención del título urbanístico

correspondiente en función del tipo de actuación pretendida (Licencia Urbanística, Comunicación previa, en la actualidad Declaración Responsable). La Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19 (en vigor desde el 20/10/2020) incluye las modificaciones en la tramitación de actividades que contemplaba el Decreto Ley 8/2020, permaneciendo la **no necesidad de obtención del permiso de instalación**.

Segunda. Atendiendo a lo dispuesto en el art. 39 de la Ley 7/2013, Cuando sea necesario obtener la correspondiente licencia urbanística, el promotor de la instalación puede optar entre presentar un proyecto preliminar de actividades de acuerdo con el anexo II de esta ley o integrar el contenido de este en el proyecto de obras. Potestativamente puede presentar el proyecto de actividades completo en la fase de la solicitud de licencia o con el proyecto de ejecución de obras. **Consta presentado el proyecto de actividades completo en la fase de solicitud de licencia urbanística e informe del proyecto básico y de ejecución, según consta en el expediente municipal 655/2023.**

Tercera. En el caso en el que se realicen modificaciones durante el transcurso de las obras que afecten a la actividad permanente menor, **se deberá presentar el proyecto de actividades completo junto con la presentación del proyecto modificado de ejecución de obras**, en el que se contemplen las modificaciones realizadas.

Cuarta. Para el inicio y ejercicio de la actividad se deberá presentar la **Declaración responsable de inicio y ejercicio de la actividad permanente menor**, una vez finalizadas las obras, acompañada de la documentación exigida por el Art. 35 de la Ley 7/2013, *Ejercicio de actividades permanentes*.

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

Se deja constar a los efectos oportunos.

Sant Antoni de Portmany

Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente nº: 902/2023

Procedimiento: Licencia urbanística en suelo rústico (que requiere proyecto técnico)

ANTECEDENTES

- Escrito con registro de entrada 2023-E-RE-982 de fecha 8 de febrero de 2023 formulado por D. [REDACTED] con D.N.I [REDACTED] en representación de D. [REDACTED] con DNI [REDACTED], con solicitud de **licencia para la construcción de piscina** anexa a vivienda unifamiliar, situación Finca Can Pep Cristofol **Polígono 17 parcela 110 Sant Rafael de sa Creu, T.M. Sant Antoni de Portmany**, aportando " Proyecto de instalación de piscina anexa a vivienda unifamiliar aislada " proyecto visado n.º 152557/0001 de fecha 08/02/2023 redactado por la Ingeniero Industrial superior D. Vicente Cardona Roig,colegiado n.º 417 del COEIB. Superficie espejo de agua: 35,00 m², volumen de agua: 52,52 m³, superficie cuarto instalaciones: 6,25m². Presupuesto 35.397,72€. Promotor: [REDACTED].
- Mediante registro n.º 2023-E-RE-1138 de fecha 14 de febrero de 2023 D. [REDACTED] con D.N.I [REDACTED] en representación de D. [REDACTED] con DNI [REDACTED], aporta justificante de liquidación de tasas.
- Requerimiento subsanación deficiencias n.º 2023-S-RE-6777 de fecha 14/08/2023 notificado al interesado.
- Mediante registro n.º 2023-E-RE-7658 de fecha 29/09/2023 formulado por D. [REDACTED] con D.N.I [REDACTED] en representación de D. [REDACTED] con DNI [REDACTED], se adjunta al expediente la siguiente documentación: *Autorización para trámites; Pdf respuesta al requerimiento.*
- No existen expedientes urbanísticos relacionados en la parcela objeto de la licencia.

DATOS DE LA FINCA

- **Finca Registral n.º 774** de Sant Antoni de Portmany denominada *Can Cristoful*, ubicada en paraje Sant Rafael de Forca, polígono 17 parcela 110, con una superficie de terreno de 222.000m², con la descripción *de tierra de secano con árboles, bosque y casas*, cuya titularidad es a favor de D. [REDACTED] con DNI [REDACTED] pleno dominio por título de herencia, según consta en escritura de fecha 24/05/1983, autorizada en Formentera por D. [REDACTED]. Fecha de expedición de la Nota Simple 25 de septiembre de 2023.
- **Parcela con referencia catastral n.º 07046A017001100000TQ**, polígono 17 parcela 110 de Sant Antoni de Portmany, con una superficie de 186.793m² según los datos catastrales. Superficie construida 238m². Año de construcción 1989. Uso principal Agrario con dos edificaciones de 127m² y de 111m² de superficie construida. Existe una vivienda con referencia catastral n.º 001701000CD61F0001LF con una superficie de 262 m² según los datos catastrales. Año de construcción 1890.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Primero.- Objeto del informe.

Es objeto del presente informe el " **Proyecto de instalación de piscina anexa a vivienda unifamiliar aislada** " **proyecto visado n.º 152557/0001 de fecha 08/02/2023, y la**

documentación complementaria aportada mediante registro n.º 2023-E-RE-7658, documentación redactada por la Ingeniero Industrial superior D. Vicente Cardona Roig, colegiado n.º 417 del COEIB. Superficie espejo de agua: 35,00 m², volumen de agua: 52,52 m³, superficie cuarto instalaciones enterrado: 6,25m² Presupuesto 35.397,72€. Promotor: José Ferrer Tur.

Segundo.- Normativa de aplicación

- Plan Territorial Insular (PTI), aprobado en fecha 21 de marzo de 2005 y su modificación n.º 1 aprobada definitivamente en fecha 15 de mayo de 2019.
- Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany (PGOU) aprobado definitivamente en fecha 2 de Junio de 1.987, y sus sucesivas modificaciones.
- Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico De Las Áreas De Especial Protección De Las Islas Baleares.
- Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares.
- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares.
- Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares.

La normativa urbanística de aplicación es el **Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany**, aprobado definitivamente en fecha de 2 de junio de 1987 (BOCAIB núm. 90, de 21-07-1987 y BOIB núm. 117, de 29-09-2001, en adelante PGOU) y sus sucesivas modificaciones, y el **Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera** aprobado definitivamente por el pleno del Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 21 de marzo de 2005 (BOIB núm. 50, de 31-03-2005, en adelante PTI) y su modificación n.º 1 aprobada de forma definitiva en fecha 15 de mayo de 2019.

Clasificación y Calificación Urbanística:

Según el **PGOU**, Los terrenos están clasificados como **SUELO NO URBANIZABLE** con la calificación de **AGRÍCOLA GANADERO DE SECANO**.

Según el **PTI**, los terrenos están clasificados como SUELO RÚSTICO, con la calificación de Suelo Rústico Común en régimen general, **SRC-SRG** y una pequeña parte como Suelo Rústico Común Forestal **SRC-F**.

Tercero.- Objeto de proyecto y documentación aportada.

Según la documentación presentada, las obras a ejecutar consisten en la construcción de los siguientes elementos constructivos como complemento de una vivienda unifamiliar existente, con año de construcción 1890:

- **Piscina** de superficie espejo de agua: 35,00 m², volumen de agua: 52,52 m³
- Caseta enterrada de 6,25m² de superficie (2,50mx 2,50m)

En virtud de la **Norma 13 del PTI** Edificaciones, instalaciones y viviendas existentes, **la vivienda se considera existente** e incorporada a la ordenación al estar la edificación finalizada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1956.

Respecto de la documentación aportada, se considera lo siguiente. El proyecto se compone de la siguiente documentación,

- *Memoria Descriptiva visado n.º 152557/0001 de fecha 08/02/2023,*
- *Memoria constructiva de proyecto*
- *Pliego de condiciones*
- *Estudio Básico de Seguridad y salud*
- *Mediciones y presupuestos*
- *Estudio de Gestión de residuos*

- Planos

En respuesta a la subsanación de deficiencias, **se aportó la documentación** requerida por el ayuntamiento para la correcta interpretación de expediente:

- Nota simple
- Ficha estadística de la edificación y viviendas
- Ficha urbanística
- Plano situación; plano de calificaciones urbanísticas; plano de cotas y retranqueos; plano de cotas y distancia a la vivienda; plano adaptación al medio en planta y sección, y plano de caseta de instalaciones enterrada

Respecto de las **condiciones urbanísticas** descritas en el apartado 1.2.1 se aportan los datos de las calificaciones del terreno sin acreditar las superficies.

Se trata de una Finca con diferentes calificaciones urbanísticas. La calificación de la finca por el Plan Territorial Insular es Suelo Rústico Común en Régimen General, SRC-SRG con una pequeña porción de terreno calificado como Suelo rústico Común Forestal, SRC-F, siendo esta superficie de terreno inferior a un tercio de la superficie total de la parcela. **En virtud de la Norma 14 fincas sujetas a diferentes calificaciones, la parcela mínima viene establecida para la zona SRC-SRG.**

Se aporta **Ficha urbanística** del proyecto en relación a la construcción de una piscina en suelo no urbanizable.

Respecto a la adaptación de la edificación al terreno, **según la norma 18 del PTI**, “La distancia vertical entre cualquier punto del perímetro del pavimento de la planta baja de la edificación y de las terrazas, plataformas y piscinas anejas a ella y el terreno natural original, no podrá ser superior a 0.90 m en el caso de terrenos llanos y de 1.50 m en el caso de terrenos inclinados.”

El art. 85 del PGOU de Sant Antoni, establece unas diferencias máximas de cota entre el pavimento, terraza o elemento constructivo respecto del terreno natural de 1m para terrenos llanos y de 1.90 m para terrenos inclinados.

En la documentación complementaria aportada **se comprueba que la piscina se ajusta a lo establecido por el PGOU y por el PTI** respecto de la adaptación de la construcción al medio, al haberse proyectada la piscina sin que sobresalga del terreno natural por considerarse plano.

En cuanto a la **caseta de instalaciones enterrada**, para poder valorar el proyecto es necesario aportar documentación gráfica y descriptiva de la caseta de instalaciones: dimensiones, altura, si es una caseta prefabricada, la adaptación al terreno, y todos los datos necesarios para su correcta interpretación.

En los planos también aparece lo que se interpreta como una **terrazza pavimentada** de dimensiones 2,50m x 2,50m. Se trata de una caseta enterrada de instalaciones para dar servicio a la piscina, con muros de bloque de hormigón, losa o solera de pavimento y techo con losa de hormigón y puerta registrable de acceso.

Cuarto.- Parámetros Urbanísticos y comprobación de su cumplimiento.

Las **superficies de proyecto** son las siguientes:

- Superficie de piscina: Superficie espejo de agua: 35,00m², volumen de agua: 52,52 m.
- Superficie cuarto enterrado: 2,50x2,50m, total de 6,25m² de superficie.
- Superficie plataforma: 2,50x2,50m, total de 6,25m² de superficie.

Los **parámetros urbanísticos** del proyecto son:

- Superficie ocupada de la piscina: 35,00m² de ocupación por el Plan Territorial Insular



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears

- Cuarto enterrado de instalaciones: no computa ocupación ni edificabilidad.
- Plataforma justo a piscina: no computa ocupación ni edificabilidad al estar descubierta. Computa como superficie pavimentada por la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares.

En virtud del art. 68 Medidas para la reducción del consumo de agua de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, la lámina de espejo de agua de las nuevas piscinas en suelo rústico no puede exceder de treinta y cinco (35)m² y su volumen, los sesenta (60)m³.

Quinto- Ficha de Parámetros Urbanísticos:

PARÁMETROS	NORMATIVA URBANÍSTICA		PROYECTO	CUMPLE
	PTI	PGOU San Antonio		
Clasificación del suelo	Suelo Rústico	No urbanizable	Suelo Rústico	
Zonificación	SRC-SRG SRC-F < 1/3 SRC	Agrícola ganadero de Secano	SRC-SRG Agrícola ganadero de Secano	SI
Parcela mínima	(15.000m ²) (25.000m ²) 15.000m ²	15.000 m ²	222.000m ² ,	SI
Ocupación	2% SRC-SRG 1,2% SRC-F 5% LSR	5%	Vivienda 177m ² Piscina 35m ²	SI
Edificabilidad	0,014 m ² /m ² 0,0084 m ² /m ²	0,2m ³ /m ²	No se modifica	SI
Volumen máximo	900 m ³	0,2m ³ /m ²	Vivienda no se modifica Piscina 52,52 m ³	SI
Uso	VIVIENDA	VIVIENDA	VIVIENDA	SI
Situación en parcela	Aislado	Aislado	Aislado	SI
Separación a linderos	10 m	10m	>10 m	SI

Sexto. El presupuesto de ejecución material de las obras para la ejecución de la piscina asciende a TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON SETENTA Y DOS CÉNTIMOS (35.397,72€).

CONCLUSIONES

Primero.- Informar **FAVORABLEMENTE** el Proyecto de instalación de piscina anexa a vivienda unifamiliar aislada proyecto visado n.º 152557/0001 de fecha 08/02/2023, y la documentación complementaria aportada mediante registro n.º 2023-E-RE-7658, documentación redactada por



la Ingeniero Industrial superior D. Vicente Cardona Roig, colegiado n.º 417 del COEIB. Superficie espejo de agua: 35,00 m², volumen de agua: 52,52 m³, caseta enterrada de instalaciones 6,25m², cuyo promotor es D. [REDACTED] con DNI [REDACTED], por ajustarse a las determinaciones de la Normativa Urbanística de aplicación.

Segundo.- Las superficies catastrales, de proyecto y de registro difieren. Previo Certificado Final de obra deberá regularizarse las superficies catastrales.

Tercero.- La piscina proyectada quedará vinculada a la finca registral y a la vivienda como construcción complementaria de esta, a efectos urbanísticos.

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: 2023-0035 Fecha: 30/01/2024

Cód. Validación: [REDACTED]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 152 de 218

Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente: 1933/2023

Asunto: Licencia urbanística

ANTECEDENTES

- Se inicia el presente expediente municipal tras la solicitud presentada en fecha 23 de marzo de 2023 mediante RGE 2023-E-RE-2208 formulado por [REDACTED] con DNI [REDACTED], en nombre y representación de IBIZA PUBLICIDAD SA con CIF A07060270, en el que se solicita **Licencia Urbanística para la instalación de dos vallas publicitarias** en Calle Londres S/N con referencia catastral 3365019CD5136N0000ED, sito en el Término Municipal de Sant Antoni de Portmany, **según dos Proyectos de Ejecución visados 2023/00310/01 y 2023/00312/01 en fecha 31 de enero 2023** redactados por **Pablo Quesada Salcedo**, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos colegiado número 29.685 de la demarcación de las Islas Baleares.

Presentando los siguientes documentos titulados:

- Solicitud licencia 52157-02_signed
- Proyecto instalación vallado 52157-01 f
- Proyecto instalación vallado 52157-02 f
- Nota simple registro
- Informa Abreviado – SA SOLANA S.L.
- CTO Autorización 52157

- En fecha de 02 de octubre de 2023 se notifica mediante n.º registro 2023-S-RE-8042, **informe técnico** redactado por los Servicios Técnicos Municipales en la que **se requiere** a la parte interesada:

“2. Describir el contenido del anuncio propuesto (actividad local, comercial, etc.).

3. Justificar el cumplimiento del artículo 36.4 de la Ley de Carreteras indicando la posición/dirección de la publicidad propuesta y visibilidad (infografías/renders de la propuesta y su integración con el entorno, iluminación de los carteles publicitarios, etc..”

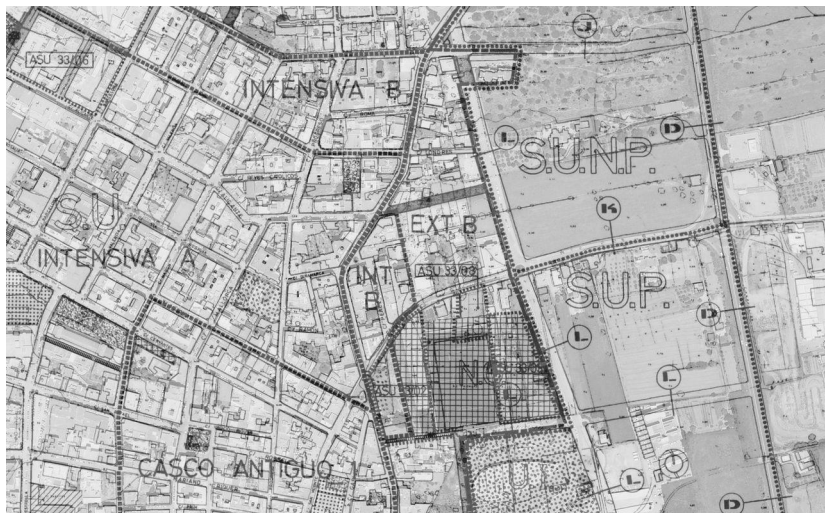
- En fecha **25 de octubre de 2023** mediante número de registro **2023-E-RE-8542** [REDACTED] en representación de IBIZA PUBLICIDAD SA **aporta documentación para dar respuesta al requerimiento** redactado por los Servicios Técnicos Municipales notificado mediante n.º registro 2023-S-RE-8042 adjuntando escrito titulado: **9. Alegaciones Requerimiento 1933_2023 - 52157 - Sant Antoni_signed**.

- En fecha **08 de noviembre de 2023** mediante n.º de registro 2023-S-RE-9193 y 2023-S-RE-9194 se notifica **informe** redactado por los Servicios Técnicos Municipales en el que **se requiere** a la parte interesada **“aportar documento que justifique la disposición jurídica de la parcela otorgada en su caso por la titular dominical de la misma, esto es, la sociedad SA SOLANA S.L. con NIF B07169204”**.

- En fecha **08 de noviembre de 2023** mediante n.º de registro **2023-E-RE-8940** [REDACTED] en representación de IBIZA PUBLICIDAD SA aporta documentación para dar respuesta al requerimiento redactado por los Servicios Técnicos Municipales notificado mediante n.º registro 2023-S-RE-9193 y 2023-S-RE-9194 adjuntando la siguiente documentación titulada:

- 20231108 - Escrito DS - Informe Administrador_signed
- Informa Comercial - SA SOLANA S.L. - ANTONIO COSTA RIBAS

El planeamiento urbanístico es el 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) y sus sucesivas modificaciones, en adelante **PGOU**, la parcela objeto está clasificada como **SUELO URBANO**, con la calificación de **EXTENSIVA B**.



Parcela calificada Extensiva B según PGOU.

INFORME TÉCNICO

PRIMERO.- El objeto del presente informe es el estudio de la documentación aportada con RGE 2023-E-RE-8542 de fecha 25 de octubre de 2023 y 2023-E-RE-8940 de fecha 8 de noviembre de 2023, presentada por [REDACTED] en representación de IBIZA PUBLICIDAD SA con el objetivo de dar respuesta a los requerimientos redactados por los Servicios Técnicos Municipales notificado mediante n.º registro 2023-S-RE-8042, 2023-S-RE-9193 y 2023-S-RE-9194 adjuntando la siguiente documentación titulada:



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears

- 20231108 - Escrito DS - Informe Administrador_signed
- Informa Comercial - SA SOLANA S.L. - ANTONIO COSTA RIBAS

SEGUNDO.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del **Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.**
- **El 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 (en adelante PGOU) y sus sucesivas modificaciones, siendo la última de ellas la publicada en el BOIB n.º 88 de 28 de junio de 2014.
- **Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera** aprobado definitivamente por el pleno del Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 21 de marzo de 2005 (BOIB núm. 50, de 31-03-2005, en adelante PTI).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears** (BOIB n.º 160 de 29 de diciembre de 2017, En adelante LUIB).
- **El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.**
- **Ley 5/1990, de 24 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares**
- **Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre**, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- **Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo**, por el que se aprueba el **Código Técnico de la Edificación.**
- **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.**
- **Planes directores sectoriales vigentes.**

TERCERO.- Respecto al requerimiento notificado 2023-S-RE-8042

██████████ mayor de edad, provisto del D.N.I. número ██████████, actuando en nombre y representación de la empresa IBIZA PUBLICIDAD S.A, presenta escrito de alegaciones mediante n.º de registro 2023-E-RE-8542 de fecha 25 de octubre en el que expone:

“PRIMERO.- Las vallas solicitadas SOLO son visibles desde la calle Londres. En ningún caso resultan visibles desde el Camí General, por lo que no sería de aplicación la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de Carreteras de les Illes Balears.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
 Número: 2023-0035 Fecha: 30/01/2024

Cód. Validación: ██████████
 Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 155 de 218



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears



Pero aun en el supuesto de que fueran visibles desde el Camí General, tampoco sería aplicable la LCIB.

Así, según el art. 3 de la LCIB, No tienen la consideración de carreteras: a) Las calles, es decir, las vías que discurren íntegramente por suelo urbano y no forman parte de carreteras interurbanas.

Además de lo anterior, la valla se ubicaría a una distancia del Camí General de más de 100m, llegando incluso a los 180m en mitad de las dos rotondas (Camí General y PM-812) por lo que el ojo humano sería incapaz de leer o distinguir el mensaje publicitario.

Se adjuntan fotos de visibilidad. Hay aparcada una furgoneta delante, vinilada, de medidas aproximadas 6m x 2,5m:

Esta foto está tomada desde el lugar en el que se pretenden ubicar las vallas:



Esta foto está tomada desde el Camí General, siendo prácticamente imposible que se aprecie ya no el contenido del vinilado que exhibe la furgoneta, sino que ni siquiera se aprecia la furgoneta. A modo orientativo; La furgoneta Ford Transit aparcada delante del solar tiene unas dimensiones de 6,57 m x 2,20. Una valla publicitaria exhibe un cartel de medidas 8,00m x 3,00m.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2023-0035 Fecha: 30/01/2024

Cód. Validación: [Redacted]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 156 de 218



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears



Desde la rotonda del propio Camí General, se veía la espalda de la valla a ubicar en posición perpendicular a la calle Londres, es decir, la estructura, nunca el cartel publicitario, y esta misma valla haría que no se pueda ver el cartel de la valla colocada en paralelo a la calle Londres.

SEGUNDO.- Esta parte es una agencia de publicidad, que se dedica a comercializar soportes con dicha finalidad. El cartel concreto del anuncio a exhibir es variable en el tiempo, depende de su comercialización, por lo que es imposible adelantar o describir el contenido del anuncio. Pero si atendemos al concepto de publicidad establecido en la Ley 34/1988, de 11 de noviembre, General de Publicidad, es "Toda forma de comunicación realizada por una persona física o jurídica, pública o privada, en el ejercicio de una actividad comercial, industrial, artesanal o profesional, con el fin de promover de forma directa o indirecta la contratación de bienes muebles o inmuebles, servicios, derechos y obligaciones." Es decir, la finalidad de la publicidad es promover de forma directa o indirecta la contratación de bienes o servicios.

Por tanto, para poder comercializar el soporte a las empresas del término municipal de Sant Antoni, es menester primero que esta parte obtenga la licencia correspondiente para instalarlo, y una vez dispuesto, ofrecerlo a los distintos operadores para ejercer su derecho a publicitarse.

Es por ello que,

SOLICITAMOS

Que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, y en su virtud tenga por efectuadas las manifestaciones contenidas en el en relación al requerimiento, y se sirva continuar con el expediente de concesión de la licencia solicitada por no ser visibles los carteles publicitarios desde ninguna carretera, sino solo desde una calle de competencia municipal; calle Londres y calle Alacant.

OTROSÍ SUPLICO que, si este Ayuntamiento considera otra manera de proceder, se nos comuniqué a fin de poder obtener la correspondiente licencia."

A juicio de este técnico resulta justificado por el interesado que las vallas publicitarias propuestas no son visibles desde el tramo de carretera "Camí General" próximo a la parcela, no obstante, este extremo **deberá ser en su caso valorado por los Servicios Jurídicos de este Ayuntamiento** a los efectos de **valorar la visibilidad** de la propuesta y por tanto la aplicación el Art. 36 de la Ley 5/1990, de 24 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares establece en el artículo 36 modificado por la disposición final 6.4 de la Ley 2/2020.

CUARTO.- Respecto al requerimiento notificado 2023-S-RE-9193 y 2023-S-RE-9194

██████████ actuando en representación de la empresa IBIZA PUBLICIDAD S.A, mediante n.º de registro 2023-E-RE-8940 presenta documentación en la que se justifica que el señor ██████████ es el **Administrador Único de la sociedad SA SOLANA S.L., titular dominical de la parcela objeto de la solicitud.**

QUINTO.- Respecto de los parámetros urbanísticos establecidos por el P.G.O.U.

Según 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 (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, siendo la última de ellas la publicada en el BOIB n.º 88 de 28 de junio de 2014, los terrenos calificados como **EXTENSIVA B** deben ajustarse a las siguientes determinaciones:

Condiciones mínimas de parcela

Superficie mínima de parcela: 400 m².

Altura máxima en metros: 9,6

Altura total en metros: 11,1

Ocupación sobre parcela de la planta baja: 40 %

Ocupación sobre parcela de la planta baja: 40 %

Retranqueos vial y áreas públicas: 3 m

Retranqueos laterales y fondo: 3 m



Planos de situación de la propuesta

Se comprueba que **la ubicación de las vallas publicitarias propuestas cumplen con los parámetros urbanísticos establecidos por el PGOU del municipio respecto a la altura**

máxima y retranqueo a vial, laterales y fondo permitido:

CONCEPTO	CUMPLIMIENTO PARÁMETROS URBANÍSTICOS	PROYECTO
Clasificación del suelo	PLANEAMIENTO URBANO	URBANO
Calificación	RE-EP Extensiva B	
Parcela mínima	400 m ²	1052 m ²
Retranqueo a alineación oficial	3 m	6 m
Altura total	11,1 m	5 m

Tabla aportada por el interesado

El objeto de la solicitud urbanística no se trata de un acto edificatorio, por lo tanto, no se entiende de aplicación necesaria la condición de solar para la instalación de dos vallas publicitarias solicitadas.

El proyecto presentado no propone ninguna instalación eléctrica o luminosa que requiera la conexión a ninguna infraestructura urbana (red eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, etc.).

Se aporta Nota Simple expedida a fecha de 16/03/2023 de la finca registral número 23937 cuya titularidad es SA SOLANA S.L. con CIF B07169204 ubicada en Calle Londres y superficie del terreno: Ha: 0 a: 11 ca:62 con titularidad es SA SOLANA SL

CONCLUSIONES

Visto todo lo anterior:

A juicio de este técnico resulta **FAVORABLE** la justificación por el interesado que las vallas publicitarias propuestas no son visibles desde el tramo de carretera "Camí General" próximo a la parcela, no obstante, este extremo **deberá ser** en su caso **valorado por los Servicios Jurídicos de este Ayuntamiento a los efectos de valorar la visibilidad** de la propuesta y por tanto la aplicación el Art. 36 de la Ley 5/1990, de 24 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares establece en el artículo 36 modificado por la disposición final 6.4 de la Ley 2/2020.

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: 2023-0035 Fecha: 30/01/2024

Cód. Validación: [Redacted]
 Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 159 de 218

INFORME TECNICO 03

Expediente: 4135/2023.

PROYECTO DE DEMOLICIÓN DE EDIFICACIÓN EXISTENTE Y CONSTRUCCIÓN DE DOS EDIFICIOS PLURIFAMILIARES DE VIVIENDAS.

Emplazamiento: C/ Cap Negret, 4. Sant Antoni de Portmany.

Fase Proyecto: **BÁSICO.**

A petición del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, TM de Ibiza, **José Antonio Aguiló Oliver**, Arquitecto Superior del *Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears*, delegación de Mallorca, nº de colegiado 287.938, realiza el siguiente **INFORME** de seguimiento del expediente de referencia:

INFORME 02 ANTERIOR

En el informe 02 anterior se señalaron las siguientes deficiencias:

- 1. La parcela catastral no coincide con la parcela georeferenciada en el proyecto. El Ayuntamiento tiene constancia de la existencia de un procedimiento judicial que tenía como objeto la cabida de la parcela en el que este Ayuntamiento ha sido parte y continúan las discrepancias, al menos en catastro. Deberá actualizarse el Catastro y, como mínimo, para poder continuar la tramitación del expediente, haber iniciado la alteración y actualización de la parcela en la DG de Catastro, con la conformidad de lindes respecto de la parcela vecina SurOeste.*
- 2. Se debería justificar que se han aclarado las discrepancias de linderos y propiedad de la parcela, por lo que pudiera afectar al cálculo de los parámetros urbanísticos del nuevo proyecto presentado.*
- 3. Se ha de renunciar o solicitar la caducidad formal de la licencia afecta a la parcela (expediente 93/2006).*
- 4. En cuanto al Estudio de Detalle aprobado, se ha de incluir una manifestación en el expediente renunciando a acogerse a los parámetros que en su caso permita este instrumento de planeamiento, de manera que se proponga acogerse a la aplicación del instrumento urbanístico superior (PGOU), solicitando dejar sin efectos, en su caso, el Estudio de Detalle aprobado en su momento, tal como se presenta el proyecto técnico actual.*

5. *La alineación del PGOU al respecto del vial, marca una continuidad totalmente lineal, y el proyecto, propone una continuidad con quiebro de la alineación al respecto del solar contiguo (SurOeste). Debe justificarse la alineación continua de la fachada respecto de los vecinos (lineal, no quebrada) y el cumplimiento de la sección de la calle que prevé el PGOU (F, plano 3.2 de Ordenación), con acera 1,50ml + calzada 7,00ml + acera 1,50ml, así como prever su urbanización pendiente y/o la cesión de terrenos que sea necesaria. No se puede plantear un quiebro o saliente en ningún caso, si no que prima la continuidad.*

NUEVA DOCUMENTACIÓN APORTADA

- RGE 2023-E-RE-8810, 02/11/2023.
- “PROYECTO BÁSICO DE DOS EDIFICIOS PLURIFAMILIARES DE VIVIENDAS”, en C/ Cap Negret, 4, Sant Antoni de Portmany, firmado por los arquitectos Antonio Albadalejo Rodríguez y Rafael Seguí Giner, fecha 02/11/2023. Presupuesto PEM 1.527.885,83 euros. Incluye EGR.
- Documentación para tramitación de Servidumbres Aeronáuticas.
- Hoja estadística de edificación y vivienda firmada en fecha 02/11/2023.
- “Informe de cambios”, “subsanción de reparos municipales, firmado por los arquitectos Antonio Albadalejo Rodríguez y Rafael Seguí Giner, fecha 02/11/2023.
- Informe descriptivo de “Contestación requerimiento”, firmado en fecha 02/11/2023, por parte de David Nieto (Cala Gracio Real State SL).
- Escritura de Constitución de la Sociedad de Responsabilidad Limitada denominada “Cala Gració Real Estate SL”, Sociedad unipersonal. 05/05/2023. David Nieto Rosales administrador único.
- Nota registral de la FN 6258. Titularidad “Cala Gració Real Estate SL”. Superficie de la finca 1.428m².
- Justificante de presentación de declaración catastral, Modelo 900D, para alteración física de la parcela. 31/10/2023.
- Licencia de Demolición de vivienda unifamiliar aislada en Camí Cap Negret, 4. Expde 235/2006. 12/02/2007.
- Licencia de obra mayor para construcción de edificio de 9 viviendas, local sin uso definido, sótano destinado a aparcamiento y piscina en C/ Cap Negret, 4. Expde 93/2006. JGL de fecha 20/10/2006.

ANÁLISIS DE LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS CON LA NUEVA DOCUMENTACIÓN APORTADA

1. Se presenta la Alteración física de la parcela, con inicio de trámite en Catastro. Justificante de presentación de declaración catastral, Modelo 900D, para alteración física de la parcela. 31/10/2023.
2. Se han aclarado discrepancia de linderos en sede municipal en reunión de fecha 23/10/2023. Se confirmará por parte de los SJ Municipales.
3. Se renuncia, por parte del administrador de la empresa, a la licencia 93/2006, cuya licencia se adjunta. Se pide una compensación del ICIO que, en este trámite de tramitación de otra licencia urbanística diferente, no se puede atender ni forma parte de la parte técnica que se informa.
4. Se renuncia, por parte del administrador de la empresa, al Estudio de Detalle, expediente 101/2006, aprobado en su momento. Por tanto, será de aplicación el instrumento urbanístico superior (PGOU), dejando sin efectos el Estudio de Detalle aprobado en su momento, tal como se presenta el proyecto técnico actual.
5. Se da continuidad a las parcelas colindantes y da cumplimiento a la sección F del PGOU, con acera 1,50ml + calzada 7,00ml + acera 1,50ml, así como prever su urbanización pendiente y cesión de remanente de terrenos de 23,96m².

INFORME 03 FAVORABLE

Por tanto, y visto que se han subsanado debidamente las deficiencias del informe 02 anterior, cabe emitir el siguiente informe a los efectos de la concesión de licencia urbanística:

Nota registral de la FN 6258. Titularidad "Cala Gració Real Estate SL". Superficie de la finca 1.428m². RC 2372002CD5127S0001MS. Superficie solar 1.417m². Superficie construida de 212m². Año construcción 1969.

El objetivo del proyecto es la construcción de dos edificios plurifamiliares con planta sótano destinada a espacios comunes e instalaciones, hueco de ascensor y cuartos técnicos y tres plantas sobre rasante destinada a viviendas (15 en total, 9 viviendas en bloque I y 6 viviendas en bloque II) y aparcamiento de 15 plazas en la zona exterior del solar. Existe piscina central en el solar, comunitaria para todos los bloques.

El proyecto incluye la propuesta de demolición de la edificación existente, con estado actual en el mismo, a desarrollar demolición en el proyecto de ejecución.

La parcela (1.405,12m² iniciales, según proyecto, pendiente de cesiones remanentes) se encuentra ubicada en el suelo urbano de Sant Antoni, Cala Graciola, plano 3.2, calificación de Extensiva C.

Análisis de los parámetros urbanísticos principales de la zona urbanística:

PARÁMETROS	PGOU Sant Antoni	PROYECTO	CUMPLE
Clasificación del suelo	Suelo urbano	Suelo urbano	SI
Zonificación PGOU	Extensiva C	Extensiva C	SI
Parcela mínima	400m ²	1.381,16m ² definitiva después de cesión remanente de 23,96m ²	SI
Fachada mínima	15ml	Superior	SI
Situación Edificio	Aislado	Aislado	SI
Ocupación	50% del SOT: 690,58m ² PB+2 del 30%: 414,34m ²	SOT: 347,24m ² PB+2: 347,24m ²	SI
Edificabilidad	0,70m ² /m ² : 966,81,58m ²	955,16m ²	SI
Volumen máximo	2m ³ /m ² : 2.762,32m ² , máximo 2.000m ³ x edificio.	2.722,24m ³ en total (2 edificios)	SI
Retranqueos	5ml a vial y 3ml a linderos	5ml a vial y 3ml a linderos	SI
Altura máxima	9,60ml	9,20ml	SI
Altura total	11,10ml	10,60ml	SI
Número plantas	SOT + 3pl	SOT + 3pl s/rasante	SI
Uso	Art. 231	Plurifamiliar + aparcamiento exterior	SI

Habitabilidad: Analizado el proyecto, se entiende se da cumplimiento a la normativa en materia de Habitabilidad vigente de la CAIB (Decreto 145/1997 y modificaciones posteriores).

Accesibilidad: Analizado el proyecto, se entiende que se da cumplimiento a la normativa de Accesibilidad (CTE, DB-SUA-9 y Ley de Accesibilidad Universal), dotando de accesibilidad a todos los niveles de la edificación, mediante ascensor.

Adaptación al terreno: Adaptado al terreno natural. Solar prácticamente plano. Cumple artículo 85 del PGOU.

Cumplimiento de las alineaciones previstas en el PGO de Sant Antoni: Corroborado y continuidad del PGOU. Surge una necesidad de cesión de remanente donde se construirá parte de la acera de 23,96m². Al ser un frente de acera, de necesaria y obligatoria ejecución con la obra, no se considera urbanización y, por tanto, no se considera la necesidad de avalar estas obras.

Servicios urbanísticos necesarios: Existentes y completos en este suelo urbano. Se completa la calzada y sección del vial al que da frente (tipo F).

Otras regulaciones de las normas urbanísticas del PGO a destacar:

Dotación de aparcamiento. Debe dotarse de una plaza por vivienda (15). Total de 15 plazas. **Cumple**, ubicadas todas en zona exterior de planta baja.

DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

No se ha detectado falta de documentación administrativa necesaria para poder autorizar el proyecto BÁSICO.

CONCLUSIÓN

Por tanto, por todo lo anteriormente descrito, vista la subsanación de deficiencias presentas y demás documentación administrativa, y de acuerdo también al análisis del primer informe técnico realizado, que complementa este segundo informe, se considera que se puede **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el proyecto Básico presentado, de acuerdo a lo siguiente:

- Naturaleza urbanística del suelo: Suelo urbano. Zona Extensiva C del PGO de Sant Antoni.
- Finalidad de la actuación: Residencial plurifamiliar en 2 bloques (15 viviendas) y aparcamiento exterior (15 plazas).

- Altura permitida: 9,20ml de máxima y 10,609ml de total. 4 plantas, SOT+3 plantas sobre rasante.
- Edificabilidad permitida: 955,16m2.
- Ocupación permitida: 347,24m2 de solar.
- Presupuesto PEM: 1.527.885,83 euros.

Cesión de terrenos remanentes obligatoria y gratuita prevista en el proyecto (adquirir condición de solar)

- Superficie inicial de la parcela: 1.405,12m2.
- Superficie de cesión: 23,96m2.
- Superficie lucrativa final de la parcela: 1.381,16m2.

Documentos que se informan favorablemente

- “PROYECTO BÁSICO DE DOS EDIFICIOS PLURIFAMILIARES DE VIVIENDAS”, en C/ Cap Negret, 4, Sant Antoni de Portmany, firmado por los arquitectos Antonio Albadalejo Rodríguez y Rafael Seguí Giner, fecha 02/11/2023. Presupuesto PEM 1.527.885,83 euros. Incluye EGR.

Condición previa a la licencia: Queda pendiente informar, por parte del ingeniero municipal, la necesidad, o no, de Proyecto de Actividad del aparcamiento exterior y el momento necesario exigible para la presentación de estos documentos, previo al otorgamiento de la licencia urbanística, todo ello de acuerdo a la Ley de Actividades de la CAIB (7/2013).

Condiciones específicas para la concesión de la licencia

1. En el plazo de 6 meses, y antes de iniciar las obras, se ha de presentar el proyecto de ejecución y estudio de seguridad y salud VISADO, respecto del Proyecto Básico que se autoriza. El proyecto de Ejecución ha de ser el desarrollo estricto e idéntico del proyecto básico autorizado.
2. La modificación de cualquier de los parámetros del proyecto está sujeta a una nueva licencia municipal previa.
3. El proyecto de ejecución debe contener la ejecución de las demoliciones previstas en este proyecto básico (edificaciones existentes).

4. Junto con el proyecto de ejecución, se debe presentar el Proyecto de Infraestructuras Comunes en materia de acceso a los Servicios de Telecomunicaciones.
5. La ocupación de la vía pública tendrá que ser autorizada de manera independiente a la licencia de obras de la edificación.
6. Antes de iniciar las obras, se ha de presentar nombramiento de la empresa constructora y copia de la declaración censal de inicio de actividad, del IAE o del documento de calificación empresarial.
7. Antes de iniciar las obras, se ha de presentar nombramiento VISADO del arquitecto técnico o aparejador (director de ejecución de la obra).
8. Antes de iniciar las obras, se ha de presentar nombramiento VISADO del arquitecto (director de la obra).
9. Para la correcta gestión de residuos, los poseedores de estos deberán separarlos y almacenarlos en obra en contenedores diferentes, según sean o no recuperables y según sean o no peligrosos, así como entregarlos a un gestor autorizado, para su tratamiento y/o eliminación. Previo al final de obras municipal se deberá presentar relación detallada de los residuos generados (incluyendo Tipos, Código de la Lista Europea de Residuos, Cantidad y Destino) así como justificante de entrega realizado por gestores autorizados de los diferentes residuos.
10. Se preverán tomas subterráneas para todos los servicios existentes o previstos dentro y en frente de parcela.
11. Previo al final de obra, se deberá presentar la Coordinación Registral / Catastral en lo que se refiere al alta de la alteración y regularización de la edificación definitiva resultante en Catastro.
12. Conjuntamente con la presentación del Final de obra, deberá presentarse actualización del presupuesto de ejecución material de acuerdo a las obras y precios realmente ejecutados, con certificación final y última firmada por los agentes intervinientes de la edificación (promotor, arquitecto, aparejador y constructor).
13. Junto con el proyecto de ejecución, y siempre previo al inicio de las obras, se presentará la documentación técnica

Firma telemática, el técnico asesor municipal.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2023-0035 Fecha: 30/01/2024

Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente: 4135/2023
Procedimiento: Licencia Urbanística
Asunto: Emisión de informe técnico respecto de la actividad vinculada a la obra
Actividad: Aparcamiento privado de vehículos (en fase Proyecto Básico)
Emplazamiento: C/ Cap Negret, 4, Sant Antoni de Portmany, 07820

A petición del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, T.M. de Ibiza el técnico competente realiza el siguiente **INFORME** respecto de la actividad del expediente de referencia:

ANTECEDENTES

Primero. Respecto de la documentación que conforma el expediente.

Con Registro de entrada electrónico número 2023-E-RE-8810 de fecha 02/11/2023, se presenta la siguiente documentación al expediente municipal de referencia:

- “PROYECTO BÁSICO DE DOS EDIFICIOS PLURIFAMILIARES DE VIVIENDAS”, en C/ Cap Negret, 4, Sant Antoni de Portmany, firmado por los arquitectos Antonio Albadalejo Rodríguez y Rafael Seguí Giner, fecha 02/11/2023. Presupuesto PEM 1.527.885,83 euros. Incluye EGR.
- Documentación para tramitación de Servidumbres Aeronáuticas.
- Hoja estadística de edificación y vivienda firmada en fecha 02/11/2023.
- “Informe de cambios”, “subsanción de reparos municipales, firmado por los arquitectos Antonio Albadalejo Rodríguez y Rafael Seguí Giner, fecha 02/11/2023.
- Informe descriptivo de “Contestación requerimiento”, firmado en fecha 02/11/2023, por parte de David Nieto (Cala Gracio Real State SL).
- Escritura de Constitución de la Sociedad de Responsabilidad Limitada denominada “Cala Gració Real Estate SL”, Sociedad unipersonal. 05/05/2023. David Nieto Rosales administrador único.
- Nota registral de la FN 6258. Titularidad “Cala Gració Real Estate SL”. Superficie de la finca 1.428m2.
- Justificante de presentación de declaración catastral, Modelo 900D, para alteración física de la parcela. 31/10/2023.
- Licencia de Demolición de vivienda unifamiliar aislada en Camí Cap Negret, 4. Expde 235/2006. 12/02/2007.
- Licencia de obra mayor para construcción de edificio de 9 viviendas, local sin uso definido, sótano destinado a aparcamiento y piscina en C/ Cap Negret, 4. Expde 93/2006. JGL de fecha 20/10/2006.

En fecha 20/11/2023 se emite informe favorable al Proyecto Básico, por los servicios técnicos municipales.



Segundo.- Respecto de los expedientes urbanísticos y de actividades relacionados.

La actividad se tramita como procedimiento único en el **expediente 4135/2023 de Licencia Urbanística** atendiendo a lo que dispone el artículo 15 de la Ley 7/2013:

“Artículo 15. Vinculación obras-actividades en las actividades permanentes.

*1. Cuando la edificación de un inmueble se destine específicamente a una o varias actividades con unas características determinadas y uno o varios usos específicos, **la obra y la actividad deben tramitarse en un único procedimiento** para adecuarlas a los niveles de seguridad, salubridad y medio ambiente adecuados, y para garantizar el cumplimiento de la normativa urbanística. Este procedimiento puede constar de proyectos integrados o de proyecto de actividad y proyecto de obra debidamente coordinados, garantizando el cumplimiento de la normativa de actividades y urbanística...”*

Tercero.- Respecto del presupuesto.

En la documentación que consta en el expediente municipal no se dispone del presupuesto detallado de la actividad permanente de aparcamiento de vehículos. Se presenta el presupuesto de ejecución material del total de la obra en el Proyecto básico presentado.

Deberá presentarse el presupuesto detallado de la actividad permanente de aparcamiento privado de vehículos junto con la presentación del proyecto de ejecución, en el Proyecto de Actividad completo.

CONSIDERACIONES TÉCNICAS

Primero.- Respecto de la tramitación del expediente:

El expediente se inició en fecha de 07/07/2023 con la presentación de la solicitud de licencia urbanística con proyecto básico y como consecuencia de la tramitación del expediente, en fecha de 20/11/2023 fue emitido por los SSTT municipales informe técnico favorable al proyecto básico.

Segundo.- Respecto de la normativa de tramitación:

La actividad objeto del presente informe queda sometida a la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, la cual regula el régimen jurídico y el procedimiento de intervención administrativa de las obras, la instalación, la apertura y el ejercicio de actividades, tanto de titularidad pública como privada, así como las condiciones de los establecimientos que acojan estas actividades.

El Decreto Ley 8/2020, de 13 de mayo, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19,

modificó el procedimiento para la instalación, inicio y ejercicio de las actividades en las Illes Balears.

En concreto, **se suprimió la necesidad de obtener permiso de instalación**, limitándose a requerir la obtención del título urbanístico correspondiente en función del tipo de actuación pretendida (Licencia Urbanística, Comunicación previa, en la actualidad Declaración Responsable).

Aunque el referido Decreto Ley 8/2020, de 13 de mayo, fue derogado posteriormente por el Decreto Ley 14/2020, de 9 de diciembre, de medidas urgentes en determinados sectores de actividad administrativa, la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19 (en vigor desde el 20/10/2020) incluye las modificaciones en la tramitación de actividades que contemplaba el Decreto Ley 8/2020, permaneciendo la **no necesidad de obtención del permiso de instalación**.

Tercero.- Respecto de la documentación técnica:

La Ley 7/2013, en su artículo 15 detalla la vinculación obra-actividades en las actividades permanentes. En el presente caso, se trata de un edificio cuyo uso predominante es el residencial y en el que está prevista la construcción de un aparcamiento.

Según el punto 4 del mismo Artículo 15 de la Ley 7/2013, para el otorgamiento de las licencias urbanísticas en el caso de un edificio cuyo uso predominante es el residencial y en el que está prevista la construcción de un aparcamiento, el proyecto de obra que se presente debe incorporar el contenido que sobre este tipo de actuación prevé el anexo II, que puede presentarse también como documentación técnica anexa al proyecto básico, a no ser que se presente ya el proyecto de actividad del aparcamiento completo.

El anexo II de la Ley 7/2013 sobre el Contenido mínimo de la documentación técnica, especifica las siguientes condiciones técnicas que debe tener un proyecto básico de obra para edificios de uso predominantemente residencial con aparcamientos (Artículo 15.4):

- a) Determinación de las entradas y salidas de vehículos con las dimensiones y características de estas.
- b) Determinación de los elementos de evacuación de personas con sus características.
- c) Determinación de los elementos estructurales necesarios para los medios de extinción de incendios y para la ventilación y los exutorios de humo de acuerdo con la normativa que les sea de aplicación.

Revisada la versió de projecte bàsic de data 02/11/2023, éste justifica los puntos que establece el ANEXO II de la Ley 7/2013 para las actividades permanentes menores (uso aparcamiento en un edificio de uso principal residencial), que le son de aplicación.

El proyecto de actividad completo del Aparcamiento al aire libre se deberá presentar, si no se ha presentado antes, junto con el de proyecto de ejecución de la obra. Para el inicio y ejercicio de la actividad de aparcamiento deberá presentarse la correspondiente declaración responsable una vez finalizadas las obras, de acuerdo con el Artículo 45 de la Ley 7/2013.

Cuarto.- Respecto de la compatibilidad del uso según la normativa urbanística:

El artículo 40 de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, establece que:

“Una vez comprobado, de acuerdo con los informes técnicos municipales, que el uso es compatible con la normativa urbanística, el expediente se someterá a un periodo de información pública respecto de la actividad, la obra y la evaluación de impacto ambiental por un plazo de diez días, que cuando requiera evaluación de impacto ambiental será de treinta días, para que las personas físicas o jurídicas, las asociaciones, las entidades vecinales y las que estén interesadas, formule las observaciones que consideren pertinentes. La apertura del periodo de información pública se anunciará en la página web de la administración competente”.

El apartado 5 del Título I del Anexo II de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, establece que:

“El proyecto de actividades comprobará si la ubicación de la actividad es la idónea en referencia a la normativa urbanística, autorizaciones previas o de carácter técnico. Realizará una descripción detallada de la funcionalidad de la actividad y de sus necesidades e identificará la normativa a aplicar y las autorizaciones sectoriales necesarias e identificará y evaluará los riesgos que pueden ser molestos, nocivos, insalubres o peligrosos, o causen perjuicio al medio ambiente, proponiendo medidas correctoras valoradas técnica y económicamente que impliquen la realización de obra, instalaciones o que afecten al comportamiento organizativo, donde se determinará una tipología, una distribución y las necesidades básicas de la obra y la instalación, coordinándolo todo con las materias sectoriales”.

Se observa que se pretende instalar la actividad en parcela clasificada como Urbano y calificada como:

- a) Según el Plan Territorial Insular d'Eivissa i Formentera (PTI), Área de desarrollo urbano.
- b) Según el Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany (P.G.O.U.), Zona Extensiva C.

El artículo 232 del P.G.O.U., establece que:

“Artículo 232.- Régimen de usos permitidos. Zona: EXTENSIVA A, B, C, D, E, F y K.

Usos pormenorizados.

- Aparcamientos de turismos: Grupos 1, 2, 3; Tamaños 1,2,3,4,5,6; situación 1,2,3,4.

[...]"

Por todo ello, el uso de actividad pretendido (aparcamiento privado de vehículos) es compatible con la normativa urbanística.

CONCLUSIONES:

Primera. La entrada en vigor del Decreto Ley 8/2020, de 13 de mayo, suprimió la necesidad de obtener permiso de instalación, limitándose a requerir la obtención del título urbanístico correspondiente en función del tipo de actuación pretendida (Licencia Urbanística, Comunicación previa, en la actualidad Declaración Responsable). La Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19 (en vigor desde el 20/10/2020) incluye las modificaciones en la tramitación de actividades que contemplaba el Decreto Ley 8/2020, permaneciendo la **no necesidad de obtención del permiso de instalación.**

Segunda. Atendiendo a lo dispuesto en el art. 39 de la Ley 7/2013, Cuando sea necesario obtener la correspondiente licencia urbanística, el promotor de la instalación puede optar entre presentar un proyecto preliminar de actividades de acuerdo con el anexo II de esta ley o integrar el contenido de este en el proyecto de obras. Potestativamente puede presentar el proyecto de actividades completo en la fase de la solicitud de licencia o con el proyecto de ejecución de obras. **Consta presentada la documentación técnica mínima según el Anexo II de la Ley 7/2013 para la fase de proyecto básico de un edificio de uso residencial con aparcamiento, según consta en el expediente municipal 4135/2023. Se deberá presentar el proyecto de actividades completo junto con el de ejecución de la obra, si no se ha presentado antes. En el proyecto de actividad completo, se deberá presentar el presupuesto detallado completo de la implantación de la actividad permanente menor de aparcamiento privado de vehículos.**

Tercera. En el caso en el que se realicen modificaciones durante el transcurso de las obras que afecten a la actividad permanente menor, **se deberá presentar el proyecto de actividades completo junto con la presentación del proyecto de ejecución de obras**, en el que se contemplan las modificaciones realizadas.

Cuarta. Para el inicio y ejercicio de la actividad se deberá presentar la **Declaración responsable de inicio y ejercicio de la actividad permanente menor**, una vez finalizadas las obras, acompañada de la documentación exigida por el Art. 35 de la Ley 7/2013, *Ejercicio de actividades permanentes.*



Quinta. En referencia al uso solicitado de “Aparcamiento privado de vehículos”, el técnico que suscribe considera que se trata de una actuación **PERMITIDA** al considerarse que la zona en la que se desea implantar la actividad (Zona Extensiva C), cumple con los requisitos estipulados en el Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany (P.G.O.U.) en lo referente a usos pormenorizados.

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

Se deja constar a los efectos oportunos.
Sant Antoni de Portmany

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2023-0035 Fecha: 30/01/2024

Cód. Validación: [REDACTED]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 172 de 218

Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente: 3274/2023

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

Asunto: Solicitud de licencia urbanística de Proyecto Básico de cambio de uso de local a vivienda en C/ Barcelona 19 Bajo 02.

ANTECEDENTES

- Se inicia el presente expediente municipal tras la solicitud de tramitación de **Licencia Urbanística** presentada por [REDACTED] con D.N.I. [REDACTED] en representación de [REDACTED] DNI [REDACTED], mediante escrito registrado con número de entrada **4412** en este Ayuntamiento el día **25 de mayo de 2023**, en la que solicita tramitación según **Proyecto Básico de cambio de uso de local a vivienda** en planta baja, en C/ Barcelona n.º 19, Planta 00 Puerta 02, del Término Municipal de Sant Antoni de Portmany. Proyecto sin visar firmado por el arquitecto Juan Ignacio Torres Cuervo en fecha 25 de mayo de 2025.

- En fecha **06 de septiembre de 2023** se notifica mediante n.º registro **2023-S-RE-7278**, informe técnico redactado por los técnicos municipales en el que **se requiere** a la parte interesada presentar **proyecto de legalización** de la división física de la planta baja en diferentes locales respecto a la Licencia Urbanística Municipal otorgada P38-82 y **completar Proyecto Básico** objeto de la solicitud.

- En fecha **11 de septiembre de 2023** mediante registro de entrada **2023-E-RE-7089**, [REDACTED] en representación de [REDACTED] presenta documentación firmada por [REDACTED] en fecha 11 de septiembre de 2023 para la **subsanción al requerimiento de Proyecto Básico** de cambio de uso propuesto.

- En fecha **14 de septiembre de 2023** mediante registro de entrada **2023-E-RE-7229**, [REDACTED] en representación de [REDACTED] presenta documentación para la legalización de la división física de la planta baja adjuntado **Proyecto de Legalización visado 13/01421/23** en fecha 14.09.2023 redactado por el técnico Juan Ignacio Torres Cuervo.

- En fecha **31 de septiembre de 2023** se notifica mediante n.º registro **2023-S-RE-8960**, informe técnico redactado por los técnicos municipales en el que **se requiere** a la parte interesada presentar:

“1. Ajustar la representación gráfica añadiendo cotas de nivel en planta y sección del inmueble objeto del expediente.

2. Justificar la imposibilidad de tomar medidas correctoras dada las condiciones técnicas o espaciales de la edificación existente o presentar medidas correctoras que permitan la máxima accesibilidad posible.”



- En fecha **31 de octubre de 2023** mediante registro **2023-E-RE-8722** la parte interesada aporta **documentación gráfica para la subsanación** de deficiencias del proyecto básico presentado. Se adjunta *plano medidas correctoras accesibilidad* firmado por el arquitecto Juan Ignacio Torres Cuervo en fecha 31 de octubre de 2023.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El objeto del presente informe es el estudio de la documentación aportada con RGE 2023-E-RE-7089, 2023-E-RE-7229 y 2023-E-RE-8722, presentado por el técnico Juan Ignacio Torres Cuervo en representación de [REDACTED], en la que se adjunta:

- **Requerimiento 1 Proyecto Básico** de cambio de uso de local a vivienda de 6-9-23 firmado por el técnico Juan Ignacio Torres Cuervo en fecha 11 de septiembre de 2023.
- **Proyecto de Legalización** visado núm. 13/01421/23 en fecha 14/09/2023 redactado por arquitecto Juan Ignacio Torres Cuervo.
- Documentación técnica firmada en fecha 31 de octubre de 2023 por el arquitecto Juan Ignacio Torres Cuervo para la **subsanación de deficiencias del Proyecto Básico sin visar solicitado**.

PRIMERO.- Respecto al Proyecto de Legalización

En fecha 14 de septiembre de 2023 Juan Ignacio Torres Cuervo en representación de [REDACTED] presenta **Proyecto de Legalización visado núm. 13/01421/23** en fecha 14/09/2023 redactado por Juan Ignacio Torres Cuervo. Se pretende la legalización las obras pertinentes para la división de local de 38 años a la configuración actual. Presupuesto: 4.939 €.

Cuadro de superficies:

	SUPERFICIE CERRADA	SUPERFICIE CUBIERTA	ELEMENTOS COMUNES	SUPERFICIE ÚTIL	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA
Local inicial	382	25	54	351,6	448,5
Local resultante 1	328	14,85	43,075	303,9	378,5
Local resultante 2	54	10,15	10,925	47,7	70

No se modifican los parámetros urbanísticos de la edificación existente al tratarse de una reforma interior. Se cumplen los parámetros urbanísticos del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany de 1987, aprobado definitivamente el 21 de julio de 1987 (BOCAIB núm. 90, de 21-07-1987, PGOU 1987).

Según artículo 230 del PGOU Sant Antoni de Portmany, el uso que se solicita es un uso permitido en la zona, calificada como Intensiva B.

Se da cumplimiento al Código Técnico de la Edificación, *Seguridad en caso de Incendio, CTE-DB-SI*.

Se aporta nota simple expedida a fecha de 22/11/2022 de la finca registral número 15438 ubicada en Calle Barcelona Baja, con una superficie construida de 70 m².



De la documentación obrante en el Ayuntamiento, se comprueba que:

- El inmueble obtuvo Licencia de Obras **P38/92**, la Comisión de Gobierno de este Ayuntamiento, en sesión del día 09 de julio de 1982 acordó conceder al solicitante Antonio Recuero Espada licencia para la construcción de edificio compuesto planta baja destinada a locales y tres plantas pisos de viviendas según proyecto técnico con visado número 3/261/82.
- El aparejador colegiado n.º 31 Bernabé Galdón Sorribes firma **Certificado Final de la Dirección de la Obra** a fecha 26 de noviembre de 1984. La edificación consignada ha sido terminada según proyecto aprobado y la documentación técnica que lo desarrolla redactada por él mismo.
- Consta **Escritura de compraventa**, declaración de obra nueva división de finca en régimen de propiedad horizontal y disolución de condominio, redactada por el notario José Cerda Gimeno en fecha 5 de marzo de 1985.

SEGUNDO.- Respecto al Proyecto Básico de cambio de uso

Aportada documentación técnica firmada en fecha 31 de octubre de 2023 por el Arquitecto Juan Ignacio Torres Cuervo para la **subsanación de deficiencias del Proyecto Básico sin visar presentado en la instancia con RGE 2023-E-RE-7089**.

Se solicita **Licencia Urbanística de cambio de uso de un local a vivienda** con estar comedor, cocina, dos habitaciones dobles y un baño, en la planta baja de un edificio situado en una parcela clasificada como Suelo Urbano con la calificación de Intensiva B, por el PGOU de Sant Antoni de Portmany.

Presupuesto de Ejecución Material: 28.990 € según Proyecto Básico presentado en fecha 11 de septiembre de 2023 en la instancia 2023-E-RE-8722 (no incluye medidas correctoras de accesibilidad propuestas según documentación gráfica firmada por el arquitecto Juan Ignacio Torres Cuervo en fecha 31 de octubre de 2023).

Cuadro de superficies:

SUPERFICIE CERRADA	SUPERFICIE CUBIERTA (TERRAZA)	50 % SUPERFICIE CUBIERTA	ELEMENTOS COMUNES	SUPERFICIE ÚTIL	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA
54	10,15	5,075	10,925	46,2	70

No se modifican los parámetros urbanísticos de la edificación existente al tratarse de una reforma interior. Se cumplen los parámetros urbanísticos del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany de 1987, aprobado definitivamente el 21 de julio de 1987 (BOCAIB núm. 90, de 21-07-1987, PGOU 1987).

Según artículo 230 del PGOU Sant Antoni de Portmany, el uso que se solicita es un uso permitido en la zona, calificada como Intensiva B.

Se da cumplimiento al Código Técnico de la Edificación, *Seguridad en caso de Incendio, CTE-DB-SI*.

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



Se da cumplimiento al Art ° 262.-*COMPOSICIÓN MÍNIMA DE UNA VIVIENDA Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE HABITACIONES, SECCIÓN 5ª:ORDENANZAS DE HIGIENE Y COMPOSICIÓN INTERIOR.*

Se aporta nota simple expedida a fecha de 22/11/2022 de la finca registral número 15438 ubicada en Calle Barcelona Baja, con una superficie construida de 70 m².

CONCLUSIONES

Por todo lo anterior:

1.- Se informa FAVORABLEMENTE el Proyecto de Legalización visado núm. 13/01421/23 en fecha 14/09/2023 redactado por Juan Ignacio Torres Cuervo que pretende la legalización las obras pertinentes para la división de local de 38 años a la configuración actual. Presupuesto: 4.939 €.

Cuadro de superficies:

	SUPERFICIE CERRADA	SUPERFICIE CUBIERTA	ELEMENTOS COMUNES	SUPERFICIE ÚTIL	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA
Local inicial	382	25	54	351,6	448,5
Local resultante 1	328	14,85	43,075	303,9	378,5
Local resultante 2	54	10,15	10,925	47,7	70

2.- Se informa FAVORABLEMENTE el Proyecto Básico de cambio de uso de local a vivienda presentado mediante registro de entrada 2023-E-RE-7089 firmada por el técnico Juan Torres Cuervo en fecha 11 de septiembre de 2023 y documentación aportada con RGE 2023-E-RE-8722 firmada por el mismo técnico en fecha 31 de octubre de 2023.

Presupuesto de Ejecución Material: 28.990 € según Proyecto Básico presentado en fecha 11 de septiembre de 2023 en la instancia 2023-E-RE-8722 (no incluye medidas correctoras de accesibilidad propuestas según documentación gráfica firmada por el arquitecto Juan Ignacio Torres Cuervo en fecha 31 de octubre de 2023).

Cuadro de superficies:

SUPERFICIE CERRADA	SUPERFICIE CUBIERTA (TERRAZA)	50 % SUPERFICIE CUBIERTA	ELEMENTOS COMUNES	SUPERFICIE ÚTIL	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA
54	10,15	5,075	10,925	46,2	70

3.- En un plazo máximo de 6 meses se deberá presentar el Proyecto de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud visados de las obras coordinado con el Básico.

4.- Se le recuerda que será necesario llevar a cabo la regularización catastral del inmueble con el nuevo uso residencial.

5.- El proyecto de ejecución deberá incluir presupuesto detallado que incluya medidas correctoras en materia de accesibilidad propuestas en la instancia presentada n.º 2023-E-RE-8722 de fecha 31 de octubre.



6.- Conjuntamente con la presentación del Final de obra, deberá presentarse **actualización del presupuesto de ejecución material** de acuerdo a las obras y precios realmente ejecutados, con certificación final y última firmada por los agentes intervinientes de la edificación (promotor, arquitecto, aparejador y constructor).

7.- Se deberá presentar **nombramiento VISADO del Director de obra, Director de ejecución de obra y nombramiento del constructor.**

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

Por los Servicios Técnicos municipales
En Sant Antoni de Portmany

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2023-0035 Fecha: 30/01/2024

Cód. Validación: [REDACTED]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 177 de 218

Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente ne: 2409/2023

Procedimiento: Certificado municipal final de obra

Asunto: Informe técnico CFO municipal

Escrito con RGE 2023-E-RE-3002 de fecha 20/04/2023 formulado por [REDACTED]
[REDACTED] Con D.N.I. [REDACTED], en representación de Signal Iberica SLU con C.I.F. B01953413, solicitando certificado municipal de final de obra del expediente municipal : **6229/2015 - Construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo** en la finca Can Cardonet o Can Gaspar, polígono 21, parcela 34, T.M de Sant Antoni de Portmany.

Con fecha 09/06/2023 se emite requerimiento de subsanación de deficiencias en relación a la solicitud de certificado municipal de final de obra objeto de estudio del presente informe.

Escrito con RGE 2023-E-RE-5077 de fecha 19/06/2023 formulado por [REDACTED]
[REDACTED] Con D.N.I. [REDACTED], en representación de Signal Iberica SLU con C.I.F. B01953413, se solicita ampliación de plazo para remitir documentación para subsanación de requerimiento indicado anteriormente.

Escrito con RGE 2023-E-RE-5857 de fecha 21/07/2023 formulado por [REDACTED]
[REDACTED] Con D.N.I. [REDACTED], en representación de Signal Iberica SLU con C.I.F. B01953413, se aporta documentación para subsanación de requerimiento de fecha 09/06/2023 indicado anteriormente.

Escrito con RGE 2023-E-RE-5923 de fecha 25/07/2023 formulado por [REDACTED]
[REDACTED] Con D.N.I. [REDACTED], en representación de Signal Iberica SLU con C.I.F. B01953413, se aporta documentación para subsanación de requerimiento de fecha 09/06/2023 indicado anteriormente.

Con fecha 31/07/2023 se emite segundo requerimiento de subsanación de deficiencias en relación a la solicitud de certificado municipal de final de obra objeto de estudio del presente informe.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2023-0035 Fecha: 30/01/2024

Cód. Validación: [REDACTED]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 178 de 218

Con fecha 04/10/2023 se reitera el requerimiento realizado en fecha 31/07/2023.

Escrito con RGE 2023-E-RE-8079 de fecha 12/10/2023 formulado por [REDACTED] [REDACTED] Con D.N.I. [REDACTED], en representación de Signal Iberica SLU con C.I.F. B01953413, se aporta documentación para subsanación de segundo requerimiento de fecha 31/07/2023 indicado anteriormente.

Con fecha 20/10/2023 se emite tercer requerimiento de subsanación de deficiencias, solicitando que se aporte la documentación remitida con RGE 2023-E-RE-8079 con el correspondiente visado colegial.

Escrito con RGE 2023-E-RE-8079 de fecha 12/10/2023 formulado por [REDACTED] [REDACTED] Con D.N.I. [REDACTED], en representación de Signal Iberica SLU con C.I.F. B01953413, se aporta documentación para subsanación de tercer requerimiento de fecha 20/10/2023.

Escrito con RGE 2023-E-RE-8829 de fecha 03/11/2023 formulado por [REDACTED] [REDACTED] Con D.N.I. [REDACTED], en representación de Signal Iberica SLU con C.I.F. B01953413, se aporta documentación para subsanación de tercer requerimiento de fecha 20/10/2023 .

1. ANTECEDENTES

1.1 Según datos de la sede virtual del catastro de fecha 17/05/2023, corresponde a la parcela donde se ubica la vivienda objeto del presente informe la referencia catastral 07046A021000340000TD. Consta una superficie grafica de 21.658 m²,

1.2 Corresponde a la parcela la finca registral n.º 11.621 de Sant Antoni de Portmany, con una superficie de terreno de 21.657 m²

1.3 Se solicita certificado municipal de final de obra del expediente **6229/2015 - Construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo**, en el cual consta:

- RGE 19492 del 21/12/2015: escrito formulado por [REDACTED], con NIE [REDACTED], en representación de [REDACTED], con NIE [REDACTED], solicitando licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo en la finca Can Cardonet o Can

Gaspar, polígono 21, parcela 34, Sant Antoni de Portmany.

- Acuerdo 2020000090 adoptado por la CIOTUPHA en la sesión 1/2020 del día 8 de mayo de 2020 por el que se INFORMA FAVORABLEMENTE “el projecte bàsic amb referència municipal 19492 de 21/12/2015 (rge 27623 de 11/11/2016) i còpies modificades amb rge 2237 de 10/02/2020 i rge 4332 de 10/03/2020, pel que fa al compliment dels requisits de parcel·la mínima i aprofitament recollits als articles 25 i 28.1, en relació amb l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol del sòl rústic de les Illes Balears (LSR), i autoritzar el camí, tot significat que el promotor està obligat a inscriure la total superfície de la finca núm. 11.621N com a indivisible en el Registre de la Propietat i vinculada a l'habitatge projectat, en concordança amb l'article 15 de la LSR, condicionat a d'ajustar una mica les distàncies del paviment al terreny i l'altura de les feixes especialment en la zona de la cuina i la terrassa de vora que dona a la piscina (norma 18 del PTI) i a regularitzar el cadastre. (...)”

- Consta acuerdo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea en materia de Servidumbres Aeronáuticas de fecha 27/11/2020 por el que se autoriza la construcción de la vivienda unifamiliar y la instalación de la grúa torre.

- En sesión del día 9 de diciembre de 2020 La Junta de Gobierno Local acordó Conceder al señor [REDACTED], licencia para construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo, en polígono 21 parcela 34, de Sant Antoni de Portmany, según proyecto (memoria de fecha 10/03/2020, planos G00-G01, A01-A10 y A06BIS de fecha 7/02/2020, plano G02 de fecha 10/03/2020 y plano G03 de fecha 29/09/2020) redactado por Romano Arquitectos SLPU, sin visado colegial.

- Mediante Decreto 2021-2699 de fecha 18/08/2021 se resuelve DECLARAR QUE EL PROYECTO DE EJECUCIÓN redactado por el arquitecto FrancescXavier Blesa Aguilera con visado n.º 13/00536/21 del 03/05/2021, junto con la documentación complementaria y documentación modificada con visado n.º 13/829/21 del 29/06/2021 (memoria modificada; planos modificados 03A, 04A, 05A y 06A Secciones, Planta de Cubierta y Piscina; planos 01SS, 02SS y 03SS) y n.º 13/00914/21 del 16/07/2021 (planos modificados 01A, 02A y 06A Alzados y Secciones) SE ADECÚA a las determinaciones del Proyecto Básico redactado por Romano Arquitectos SLPU (memoria de fecha 10/03/2020, planos G00-G01, A01-A10 y A06BIS de fecha 7/02/2020, plano G02 de fecha 10/03/2020 y plano G03 de fecha 29/09/2020) autorizado por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento en sesión del 9 de diciembre de 2020, para las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo en la finca Can Cardonet o Can Gaspar, polígono 21, parcela 34, Sant Antoni de Portmany.

1.4 Constan en archivo municipal los siguientes expediente relacionados:

3394/2019_ Cambio de titularidad.

Mediante decreto 2021-1833 se resuelve “*TOMAR CONOCIMIENTO de la RECTIFICACIÓN DE LA SUBROGACIÓN efectuada por Decreto núm. 2740 de 4 de octubre de 2019 a favor de IBIZA DESIGNS LIMITED con CIF núm. N8269736H del expediente administrativo núm 6229/2015, de licencia urbanística para la construcción de de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo, en “Can Gaspar” Polígono 21 parcela 34, de esta localidad y, en consecuencia, CONSIDERAR que el titular de todos los derechos, obligaciones y responsabilidades respecto del citado expediente 6229/2015 es el señor [REDACTED] con NIE [REDACTED].*”

2332/2021_ Cambio de titularidad.

Mediante decreto 2332/2021 se resuelve “*Tomar conocimiento del cambio de titularidad a favor de Signal Iberica SLU, de la licencia urbanística con expediente administrativo número 6229/2015, para la construcción de vivienda unifamiliar aislada con anexo y piscina en polígono 21 parcela 34, “Can Gaspar” de Sant Rafel, de este término municipal.* “

INFORME

2.EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

2.1 Es objeto de estudio del presente informe la documentación aportada con RGE 2023-E-RE-3002 de fecha 20/04/2023, con la cual se solicita certificado municipal de final de obra del expediente **6229/2015 - Construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo** Así mismo es objeto de estudio del presente informe la documentación apartada con RGE 2023-E-RE-5857 de fecha 21/07/2023 y RGE 2023-E-RE-5923 de fecha 25/07/2023, para subsanación de requerimiento de fecha 09/06/2023, documentación aportada con RGE 2023-E-RE-8079 de fecha 12/10/2023 para subsanación de segundo requerimiento de fecha 31/07/2023 reiterado en fecha 04/10/2023, y documentación aportada con RGE 2023-E-RE-8079 de fecha 12/10/2023 y RGE 2023-E-RE-8829 de fecha 03/11/2023 para subsanación de tercer requerimiento de fecha 20/10/2023

2.1.1 La documentación aportada con RGE 2023-E-RE-3002 de fecha 20/04/2023 consiste en:

- Autorización de representación.
- Certificado final de obra y habitabilidad de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo, expedido por la dirección facultativa de las obras, el arquitecto director de la obra Jaime Romano, Francesc-Xavier Blesa Aguilera , y el director de la ejecución

de obra el arquitecto técnico Carlos Gómez Gabancho, visado por el COAIB n.º 13/00579/23 de fecha 18/04/2023, 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, Y que dispone del nivel de habitabilidad objetiva exigido por los Decretos 145/1997 de 21 de noviembre y 20/2007 de la C.A.I.B. sobre condiciones de dimensionamiento, higiene y de instalaciones para diseño y habitabilidad de viviendas y demás disposiciones concordantes **Numero de ocupantes 10.**

- Documento de fotografías adjuntas a certificado final de obra emitido por la dirección facultativa de las obras, visado por el COAIB n.º 13/00579/23 de fecha 18/04/2023.
- Manual de uso y mantenimiento visado por el COAIB n.º 13/00579/23 de fecha 18/04/2023, 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 descripción de modificaciones introducidas durante las obras, redactado por la dirección facultativa de las obras, el cual se aporta visado por el COAIB n.º 13/00579/23 de fecha 18/04/2023, en el que se hace constar que durante la ejecución de las obras de han introducido modificaciones que son compatibles con la licencia otorgada, no suponiendo modificación de los parámetros urbanísticos autorizados. La descripción de las modificaciones introducidas durante las obras en la siguiente::

“Se han llevado a cabo las siguientes modificaciones durante la obra las cuales son compatibles con la licencia pues no alteran los parámetros de la misma. Las modificaciones realizadas son: .

Se ha modificado el cuerpo de la escalera

Se ha modificado la forma del sótano por motivos constructivos, sin exceder nunca la huella de la vivienda .

Se han modificado huecos de fachada para hacer la vivienda en un estilo más tradicional.

Se ha acercado la pérgola exterior a la lámina de agua ”

Así mismo se aporta plano visado por el COAIB n.º 13/00579/23 de fecha 18/04/2023, donde se reflejan las modificaciones introducidas durante las obras, reflejando el estado final de la misma.

Tras visita de inspección realizada por los servicios técnicos municipales en fecha 02/06/2023 se comprobar que además de las modificaciones indicadas en el documento de modificaciones aportado, se habían realizado más modificaciones.

2.1.2 La documentación aportada con RGE 2023-E-RE-5857 de fecha 21/07/2023 para subsanación de requerimiento de fecha 09/06/2023 consistió en:

- Autorización de representación.
- Certificado cumplimiento de fosa séptica emitido por el arquitecto técnico Carlos Gomez Gabacho, en el cual se certifica que la misma cumple con la legislación vigente relativa a saneamientos de viviendas unifamiliares y especialmente con la Norma 32 del PTI.
- Justificante de presentación de declaración catastral modelo 900-D, de regularización de usos, edificaciones y superficies, el cual se aporta con código CSV [REDACTED].
- Planos de estado final de obra y memoria de modificaciones, los cuales se aportan sin el correspondiente visado colegial.

Con la documentación aportada con RGE 2023-E-RE-5857 quedo subsanado el punto primero del requerimiento de subsanación de deficiencias de fecha 09/06/2023. No se subsana el punto segundo, ya que no se apporto justificante de presentación de Declaración responsable de fosa séptica homologada ante la Direcció General de Recursos Hídrics, Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears, en cumplimiento del artículo 81.3 del plan de recursos hidrológicos de las Islas Baleares, aprobado por el real decreto 701/2015, de 17 de julio.

2.1.3 La documentación aportada con RGE 2023-E-RE-5923 de fecha 25/07/2023 para subsanación de requerimiento de fecha 09/06/2023 consistió en:

- Memoria explicativa de modificaciones introducidas durante las obras redactada por la dirección facultativa de las obras, la cual se aporta con visado colegial del COAIB 13/001182/23 de fecha 24/07/2023. Así mismo en la memoria se aporta certificado de cumplimiento de los condicionantes del Acuerdo 2020000090 adoptado por la CIOTUPHA en la sesión 1/2020 del día 8 de mayo de 2020.

Del estudio de dicha memoria, se pudo comprobar que en la misma se han descrito las modificaciones introducidas durante las obras, haciendo referencia a que las mismas cumplen con los condicionantes de la licencia otorgada y son compatibles con las mismas, no suponiendo dichas modificaciones modificación de los parámetros urbanísticos autorizados. En

la memoria se aportan cuadros de superficies de manera pormenorizada, en los cuales se indican las superficies a efectos de cálculos de edificabilidad, ocupación y volumen. Se aporta cuadro comparativo entre el proyecto autorizado y el estado final tras las modificaciones, en el que se puede comprobar que las superficies de edificabilidad, ocupación y volumen tras las modificaciones introducidas durante las obras no exceden las autorizadas, manteniéndose las mismas superficies que las autorizadas.

- Se aportan planos de estado final de obras tras modificaciones introducidas durante las obras, se aportan planos de planta sótano, baja y primera, plano general de la parcela, así como planos acotados, planos de alzados y secciones a escala 1/100, redactados por el Arquitecto Francesc Xavier Blesa Aguilera, dichos planos se aportan con visado colegial del COAIB 13/001182/23 de fecha 24/07/2023. En los planos aportados se han reflejado todas las modificaciones introducidas en el transcurso de las obras.

En la memoria aportada no se justifico el cumplimiento con respecto a la norma 18 del PTI de las modificaciones realizadas durante las obras, en especial con respecto a la modificación consistentes en ejecución de peldañado desde la terraza ubicada junto al comedor para conectar con zona de piscina. Así mismo en los planos de sección aportados, en la sección AA´ existen incongruencias en los niveles reflejados.

De otra parte, en dicha sección AA´ se observo que la altura del sótano varia entre 3,05 y 3,15 m, no coincidiendo con la altura de sótano reflejado en los planos del proyecto al cual se concedió licencia, la cual era de 2,80 m. Esto se debe a que la cota de pavimento de planta sótano ejecutada según planos de sección se ubica en la cota 139,50, y no a cota 139,70 como se recogía en el proyecto al cual se concedió licencia.

Con la documentación aportada con RGE 2023-E-RE-5923 se subsanaron en parte los puntos tercero, cuarto y quinto del requerimiento de subsanación de deficiencias de fecha 09/06/2023.

2.1.4 La documentación aportada con RGE 2023-E-RE-8079 de fecha 12/10/2023 para subsanación de requerimiento de fecha 31/07/2023 (reiterado en fecha 04/10/2023) consiste en:

- Autorización de representación.
- Justificante de presentación de Declaración responsable de fosa séptica homologada ante la Direcció General de Recursos Hídrics, Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears, en cumplimiento del artículo 81.3 del plan de recursos hidrológicos de las Islas Baleares, aprobado por el real decreto 701/2015, de 17 de julio, con numero de registro GOIBE644821/2023.

Con dicha documentación queda subsanado el punto segundo del requerimiento de fecha 09/06/2023, y así mismo el punto primero del segundo requerimiento de fecha 31/07/2023 (reiterado en fecha 04/10/2023)

- Escrito de respuesta a requerimiento de fecha 31/07/2023 (reiterado en fecha 04/10/2023), suscrita digitalmente por el arquitecto directo de obra Francesc Xavier Blesa Aguilera.

En dicha escrito se justifica el punto segundo del requerimiento de fecha 31/07/2023 (reiterado en fecha 04/10/2023).

En relación al cambio de altura del sótano, se indica que dicho cambio proviene de un error obrante en los planos del proyecto al cual se concedió licencia, ya que en el mismo en la sección se acotaba una altura de sótano de 2,80 m, pero en los planos de planta, si bien las cotas de nivel estaban correctas, haciendo mención a la cota de pavimento de 139,70, se indicaban alturas libres de sótano de 3,20 m de altura, siendo esta la altura dque efectivamente se ejecuto.

Esto condiciona que la rampa de acceso al garaje pase de una pendiente del 18 al 20 %. Tal como se indica en la memoria aportada, *el cambio de altura de la planta sótano no tiene impacto en los parámetros de licencia, pues no se modifica ni la superficie construida, ni la superficie de ocupación ni el volumen de la vivienda*

En lo que se refiere al cambio consistente en ejecución de escaleras de comunicación entre terraza delantera de comedor y terraza de piscina, en el escrito de respuesta a requerimiento se justifica que dicha modificación cumple con las prescripciones de la norma 18 del PTI, haciendo constar que *Los tramos de escalera se ubican siguiendo la pendiente del terreno natural y en ningún caso la distancia entre la planta baja de la edificación y/o de las terrazas y plataformas anejas a ella supera la distancia del 1,50 respecto del terreno natural (Según Instrucción II del PTI, el terreno del emplazamiento se considera en pendiente puesto que tiene una inclinación respecto al plano horizontal superior al 10%).*

Así mismo se justifica que los muros que delimitan la terraza de la piscina no superan la altura de 1,20 m.

Con fecha 20/10/2023 se emite requerimiento de documentación solicitando que se aporte el escrito de contestación a requerimiento de fecha 31/07/2023 (reiterado en fecha 04/10/2023) con el correspondiente visado colegial.

Con RGE 2023-E-RE-8079 se aporta instancia indicando: “ *Con el presente registro de entrada se presentan las secciones requeridas debidamente visadas por el Colegio de Arquitectos, en la que pueden verse diferentes secciones y alzados del proyecto y entre ellas la sección AA' y la sección BB' con numero de plano A09. (no puede visarse solamente el plano A09, pues ya se encontraba visado y el archivo una vez firmado no es editable).* Los mencionados planos de

sección coinciden con los aportados con RGE 2023-E-RE-5923, y disponen de visado colegial del COAIB 13/001182/23 de fecha 24/07/2023.

Con RGE 2023-E-RE-8829 de fecha 03/11/2023 se aporta Escrito de respuesta a requerimiento de fecha 31/07/2023 (reiterado en fecha 04/10/2023), el cual se aporta con visado colegial del COAIB n.º 13/01730/23 de fecha 2/11/2023, subsanándose así el requerimiento de fecha 20/10/2023 y por ende el segundo punto del requerimiento de fecha 31/07/2023 (reiterado en fecha 04/10/2023).

2.2 Se realiza visita de inspección por los servicios técnicos municipales en fecha 02/06/2023 y se comprueba que las obras ejecutadas se corresponden con lo recogido en los planos del proyecto al cual se concedió licencia y así mismo se comprueba que las modificaciones introducidas durante las obras se corresponden con lo recogido en los planos de modificaciones introducidas durante las obras aportados con RGE 2023-E-RE-5923 y visado colegial del COAIB 13/001182/23 de fecha 24/07/2023, así mismo dichas modificaciones se corresponden con lo indicado en la memoria explicativa de modificaciones introducidas durante las obras redactada por la dirección facultativa de las obras, la cual se aporta con visado colegial del COAIB 13/001182/23 de fecha 24/07/2023, y con el anexo a dicha memoria explicativa aportado con visado colegial del COAIB n.º 13/01730/23 de fecha 2/11/2023.

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 2023-E-RE-5923 de fecha 25/07/2023 consistente en Documento de descripción de modificaciones introducidas durante las obras y planos de estado final de obras donde se reflejan las modificaciones introducidas, redactado y suscrito por el arquitecto director de obra Francesc Xavier Blesa Aguilera, aportados con visado del COAIB n.º 13/001182/23 de fecha 24/07/2023, así como documentación aportada con RGE 2023-E-RE-8829 de fecha 03/11/2023 consistente en anexo a memoria de modificaciones introducidas durante las obras, suscrito por el arquitecto director de las obras Francesc Xavier Blesa Aguilera, el cual se aporta con visado del COAIB n.º 13/01730/23 de fecha 2/11/2023. En la memoria de descripción de modificaciones introducidas durante las obras se hace constar que las modificaciones no han supuesto modificación de los parámetros urbanísticos autorizados.

Segundo: Informar **FAVORABLEMENTE** el Certificado final de obra expedido por la dirección facultativa de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo, expedido por la dirección facultativa de las obras, el arquitecto director de la obra Francesc-Xavier Blesa Aguilera, y el director de la ejecución de obra el arquitecto técnico Carlos Gómez Gabancho, visado por el COAIB n.º 13/00579/23 de fecha 18/04/2023, ya que se ajusta a lo recogido en el proyecto al cual se concedió licencia y a la documentación aportada con RGE 2023-E-RE-5923 de fecha 25/07/2023 consistente en Documento de descripción de modificaciones introducidas durante las obras y planos de estado final de obras donde se reflejan las modificaciones introducidas, redactado y suscrito por el arquitecto director de obra Francesc Xavier Blesa Aguilera, aportados con visado del COAIB n.º 13/001182/23 de fecha 24/07/2023, así como documentación aportada con RGE 2023-E-RE-8829 de fecha 03/11/2023 consistente en anexo a memoria de modificaciones introducidas durante las obras, suscrito por el arquitecto director de las obras Francesc Xavier Blesa Aguilera, el cual se aporta con visado del COAIB n.º 13/01730/23 de fecha 2/11/2023., condicionado a la autorización previa, por el órgano competente, de la Modificación en el trascurso de las obras expuestas en el apartado primero de las conclusiones del presente informe.

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

En Sant Antoni de Portmany.

Por los Servicios Técnicos Municipales.



Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente nº: 5142/2018

Trámite: Informe proyecto MTO (modificado)

Procedimiento: Licencia Urbanística. Proyecto básico edificio plurifamiliar de 19 viviendas y aparcamiento en sótano.

ANTECEDENTES

1. En fecha 8/07/2023 se emite informe favorable por los Servicios Técnicos municipales al 2º MTO del proyecto de construcción de edificio plurifamiliar de 19 viviendas y aparcamiento en sótano en C/ Antoni Riquer 8 de este municipio.
2. Consta abonado impuesto ICIO por importe de 7.200€ de regularización a PEM del modificado 2º, en fecha 13/07/2023.
3. Aprobación del 2º MTO en JGL de 20/07/2023, comunicada por registro electrónico RGE-S-5982.
4. Con registro 2023-E-RE-6912, de 4/09/2023, D. [REDACTED], con DNI [REDACTED], en representación de LEBRUSAN REAL ESTATE SL, presenta solicitud de informe para recoger lo siguiente: "QUE SEGÚN REQUERIMIENTO NOTARIAL PARA DAR ENTIDADES REGISTRALES EN LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN, DE LA OBRA CON LICENCIA OTORGADA EL 14 JULIO 2023 (EXPT.E.5142/2018) PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 19 VIVIENDAS Y 15 PLAZAS DE APARCAMIENTO EN SÓTANO. SE ESPECIFIQUE EN EL ENUNCIADO DE LA LICENCIA, ADEMÁS DE LAS 19 VIVIENDAS Y LAS 15 PLAZAS DE APARCAMIENTO EN PLANTA SÓTANO, LAS 4 PLAZAS DE APARCAMIENTO PARA MOTOCICLETA EN PLANTA SÓTANO."
5. Con registro 2023-E-RE-7038, de 8/09/2023, D. [REDACTED], con DNI [REDACTED], en representación de LEBRUSAN REAL ESTATE SL, presenta:
 - Memoria y plano descriptivo de la modificación de las plazas de aparcamiento de motocicleta, visado COAIB de 8/09/2023 exp 13/01387/23.

PROYECTO MODIFICADO. EDIFICIO DE 19 VIVIENDAS Y APARCAMIENTO PARA 15 COCHES Y 4 MOTOCICLETAS EN PLANTA SÓTANO

6. Con registro 2023-E-RE-7546, de 26/09/2023, D. [REDACTED], con DNI [REDACTED], en representación de LEBRUSAN REAL ESTATE SL, presenta:
 - Proyecto de Actividad del aparcamiento MODIFICADO, redactado por ingeniero, D. Antonio Roig Marí, colegiado 0392 COEIB, visado 145973/0003 de 11/03/22, en el que consta (p.6 memoria) literalmente:



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears

El aparcamiento está situado en el nivel -1 de la edificación. En total el aparcamiento dispone de 15 plazas de aparcamiento y 4 plazas para motocicletas de dimensiones generosas, dotación suficiente para las viviendas proyectadas.

7. Consta solicitud de OVP el 31/10/2023 y pago de tasa de ocupación de 35€.
8. En fecha 8/11/2023 se remite al técnico municipal solicitud de revisión de modificado de plazas de aparcamiento.

EXPEDIENTES RELACIONADOS

EXP 590/2019 Licencia para demolición de vivienda unifamiliar existente, concedida por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento en sesión del día 15/05/2019 y Certificado Final de Obra municipal 2194/2021.

EXP 4787/2020 Solicitud para la construcción de una instalación eléctrica provisional, como consecuencia de la demolición de la edificación situada en el emplazamiento de referencia.

DATOS IDENTIFICATIVOS DE LA PARCELA

- Situación: C/ Ignacio Riquer 8, 07820, Sant Antoni de Portmany, Eivissa.
- Referencia catastral 33163218CD5136S0001OX, y una superficie de parcela de 1.012 m².
- Registro Propiedad finca nº 24690, con superficie inscrita 445,73 m².
- Construcción de 17 viviendas, 2 locales y 15 plazas de aparcamiento de coche en sótano, incluyendo 4 plazas de motocicleta adicionales.
- Licencia obras 2021-S-RE-4347 de 30/07/2021.

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL: 1.380.000€ (un millón trescientos ochenta mil euros) con un incremento de 180.000€ en concepto de las modificaciones en el transcurso de las obras, sobre el que ya se han liquidado tasas.

INFORME

A la vista del 2º MTO del Proyecto Básico edificio plurifamiliar de 19 viviendas (antes 17 y 2 locales en planta baja) y 15 plazas aparcamiento para coches y 4 para motocicletas en sótano, redactado por el arquitecto Javier Planas Ramia, presentado con Registro de entrada nº2234, visado COAIB 13/00436/23 de 4/05/2022, redactado por arquitecto, Francisco Javier Planas Ramia, colegiado

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2023-0035 Fecha: 30/01/2024

Cod. Validación: [REDACTED]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 189 de 218



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears

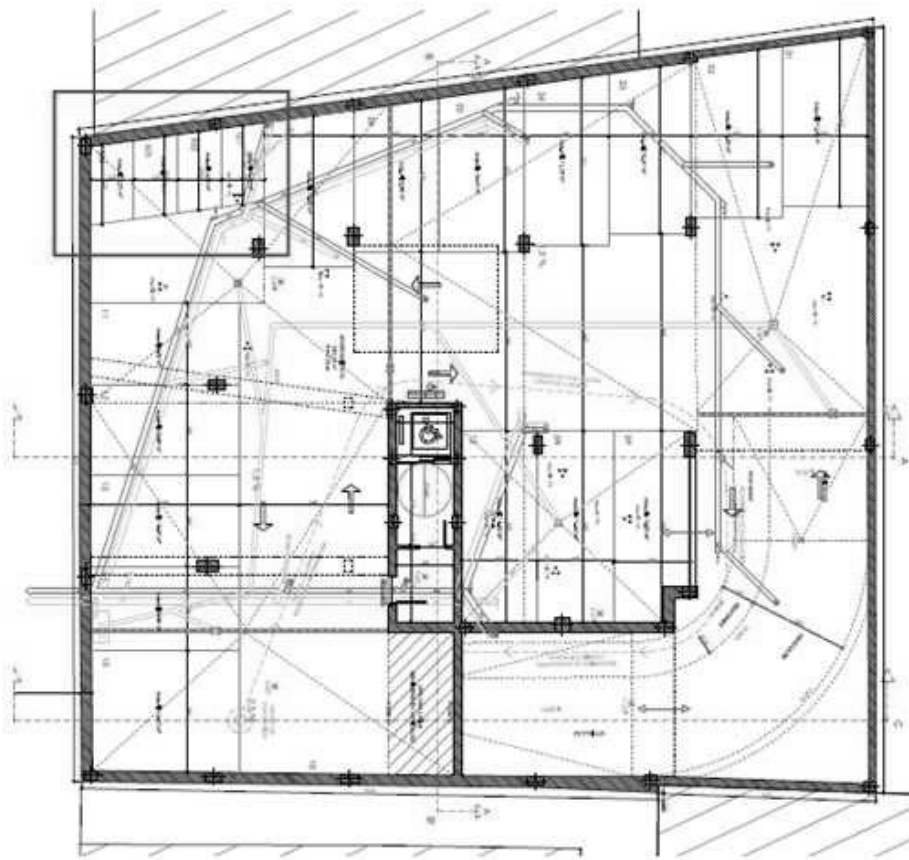
COAIB nº 13514/3, así como el modificado del mismo, visado COAIB 13/01387/23 de 8/09/2023, redactado por arquitecto, Francisco Javier Planas Ramia y en el que se aporta memoria de plazas de aparcamiento y plano del mismo, así como el "ANEXO SUBSANACION DEFICIENCIAS PROYECTO INSTALACIÓN DE UNA ACTIVIDAD PERMANENTE MENOR DE UN APARCAMIENTO PRIVADO", firmado por el mismo ingeniero y visado por el COEIB 21/10/2020 y exp 145973/0002, modificando el número de plazas de aparcamiento a 15 y 4 de motocicleta, se considera definido de manera literal que el APARCAMIENTO consta de 15 plazas de aparcamiento de coche y otras 4 de motocicleta, según la siguiente distribución por número y superficie:

PLANTA SÓTANO	
GARAJE	
	SUP. ÚTIL m²
PLAZA Nº1	11,20
PLAZA Nº2	11,89
PLAZA Nº3	10,87
PLAZA Nº4	11,13
PLAZA Nº5	10,75
PLAZA Nº6	9,90
PLAZA Nº7	10,50
PLAZA Nº8	10,93
PLAZA Nº9	11,48
PLAZA Nº10	11,42
PLAZA Nº11	9,59
PLAZA Nº12	10,65
PLAZA Nº13	10,65
PLAZA Nº14	9,96
PLAZA Nº15	14,13
PLAZA Nº M1	2,73
PLAZA Nº M2	2,73
PLAZA Nº M3	2,73
PLAZA Nº M4	2,73

Así como el plano correspondiente del 2º MTO:

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2023-0035 Fecha: 30/01/2024

Cod. Validación:
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 190 de 218



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. Cumplimiento de parámetros urbanísticos

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	PGOU 1987	PROYECTO	CUMPLIMIENTO
Clasificación del suelo		URBANO	
Calificación del suelo		CASCO ANTIGUO 1	
Uso	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	SÍ
Altura máxima en núm. de plantas	PB+3	PB+3	SÍ
Fachada mínima	7 m.	18,16 m.	SÍ
Parcela Mínima	200 m2	445,60 m2	SÍ
Separación lindero fachadas	0 m	0 m	SÍ
Separación lindero fondo	5 m	5 m	SÍ



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears

Edificabilidad neta m3/m2	-	-	SÍ
Aprovechamiento neto m2/m2	-	-	SÍ
Ocupación	70%	311,89 m2	SÍ
Altura Reguladora	13,30 m.	13,25 m.	SÍ
Altura total	14,80 m.	13,85 m.	SÍ
Aparcamientos	No obligatorio	15 pl coche + 4 pl moto	SÍ

CUARTO. Se constata con la nueva documentación aportada en fecha 4/09/2023, que el aparcamiento contiene 15 plazas de aparcamiento para vehículos tipo coche y otras 4 plazas de motocicleta nombradas como M1 a M4 en planos y ahora en memoria.

CONCLUSIONES

Se informa FAVORABLEMENTE la modificación durante las obras, en relación al proyecto de ejecución y primer y segundo MTO del mismo presentados anteriormente, cumple con la licencia otorgada por la JGL el 4/08/2020 y la modificación está justificada y cumple con los parámetros urbanísticos del PGOU y del CTE de edificio plurifamiliar de nueva planta compuesto un edificio de cuatro plantas para 19 viviendas y una planta sótano con aparcamiento para 15 vehículos tipo coche y 4 tipo motocicleta; con emplazamiento en C/ Ignacio Riquer 8, Sant Antoni de Portmany, de acuerdo al "MODIFICACIÓN EN EL TRANCURSO DE LAS OBAS DE 19 VIVIENDASAPARCAMIENTO EN PLANTA SÓTANO", visado COAIB 13/00436/23 de 4/05/2022, así como el modificado aclarativo de "Memoria y plano descriptivo de la modificación de las plazas de aparcamiento de motocicleta", visado COAIB de 8/09/2023 exp 13/01387/23.

Cabe indicar que, no constan en sede electrónica del expediente:

- Hoja estadística, firmada por técnico y promotor y visada con la nueva composición habitacional del edificio.
- Asume de CSS y de la DEO si se hubiera modificado esta última.
- Asume del nuevo constructor, diferente del que obra en expediente de licencia.
- Para el inicio de las obras de conexión de dotaciones en vía pública se deberá contar con la conformidad de las empresas encargadas de la gestión de los servicios y ejecutar las obras bajo su supervisión y directrices técnicas.



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears

- Se recuerda que para el inicio y ejercicio de la actividad de aparcamiento deberá presentarse la correspondiente declaración responsable de acuerdo con el artículo 43 de la ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.
- En relación a la red de pluviales se deberá tener en cuenta lo establecido en el art. 277 del PGOU y en la Ordenanza Municipal de Obras, Edificios y Solares (BOIB núm. 88 de 18-07-2000) en relación al vertido de pluviales a la vía pública.
- En relación a la red de telecomunicaciones se deberá atender a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. La correcta ejecución de las instalaciones quedará sujeta a las indicaciones de la compañía suministradora y se comprobará en el Final de Obra.

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: 2023-0035 Fecha: 30/01/2024

Cod. Validación: [REDACTED]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 193 de 218

INFORME TÉCNICO

Expediente: 3157/2020.

PROYECTO DE EJECUCIÓN MODIFICADO DE AMPLIACIÓN DE 48 UNIDADES DE ALOJAMIENTO EN DOS PLANTAS CON RESTAURANTE Y PISCINA Y REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACIONES EN EL COMPLEJO HOTELERO DE 4* “STELLA MARIS”.

Emplazamiento: C/ Cap Negret, 16.

Fase Proyecto: **EJECUCIÓN. MODIFICADO DE PROYECTO DE EJECUCIÓN.**

A petición del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, TM de Ibiza, **José Antonio Aguiló Oliver**, Arquitecto Superior del *Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears*, delegación de Mallorca, nº de colegiado 287.938, realiza el siguiente **INFORME** de seguimiento del expediente de referencia:

DOCUMENTACIÓN APORTADA

- RGE 2023-E-RE-8801, 02/11/2023.
- “Proyecto Ejecutivo MODIFICADO de ampliación de 48 unidades de alojamiento en dos plantas con restaurante y piscinas y reforma y ampliación de edificaciones en el complejo hotelero de cuatro estrellas “Stella Maris”, redactado por el arquitecto Jordi Rodríguez-Carreño, VISADO 12/05/2023-13/00715/23. PEM: 4.825.352,64 euros. Incluye EGR i ESS.
- Nombramiento ASUME de Director de obra Arquitecto Jordi Rodríguez-Carreño, VISADO 12/05/2023-13/00715/23.

También, en fecha, RGE 2023-E-RE-9425, 22/11/2023, se presenta:

- Informe de No Necesidad de nuevo informe de Turismo para la realización “(ampliació zona nord, ara amb 7 unitats d’allotjament de tipologia unifamiliar corresponent al grup d’empres turísticoresidencials amb la categoria de 5 estrelles; i canvis volumètrics en la reforma i ampliació edificis 13, 16, spa i discoteca).”, y que no corresponde a las obras que son objeto de este informe, ya que no han sido solicitados. Por lo que se tiene conocimiento, se trata de un modificado que se está tramitado y será solicitado posteriormente.

ANTECEDENTES

Proyecto básico autorizado de acuerdo a licencia urbanística otorgada en JGL de fecha 04/09/2022.

- “PROYECTO BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE 48 UNIDADES DE ALOJAMIENTO EN DOS PLANTAS CON RESTAURANTE Y PISCINAS Y REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACIONES EN EL COMPLEJO HOTELERO DE 4* “STELLA MARIS”. Visado 08/07/2022-13/00971/22. Redactado por el arquitecto Rafel Seguí Giner. PEM Total: 4.825.352,64 euros.
- “Proyecto Básico de Urbanización de Stella Maris”, redactado por itec ingenieros, firmado en fecha 05/07/2022. PEM obra 452.067,25 euros.

Proyecto de Ejecución autorizado por Decreto 2023-0884, fecha 22/03/2023.

- “Proyecto Ejecutivo de ampliación de 48 unidades de alojamiento en dos plantas con restaurante y piscinas y reforma y ampliación de edificaciones en el complejo hotelero de cuatro estrellas “Stella Maris”, redactado por el arquitecto Rafael Seguí Giner, VISADO 05/12/2022-13/01741/22. PEM: 4.825.352,64 euros. Incluye EGR i ESS. Incluye el “Proyecto de Demolición” que se engloba en el Proyecto de Ejecución anterior, pero con VISADO 29/11/2022-13/01711/22.
- “Proyecto Ejecutivo de Urbanización de Stella Maris”, redactado por itec ingenieros, VISADO en fecha 21/02/2023-Nº 12230147-00. PEM obra 553.441,46 euros.

INFORME PROYECTO DE EJECUCIÓN MODIFICADO

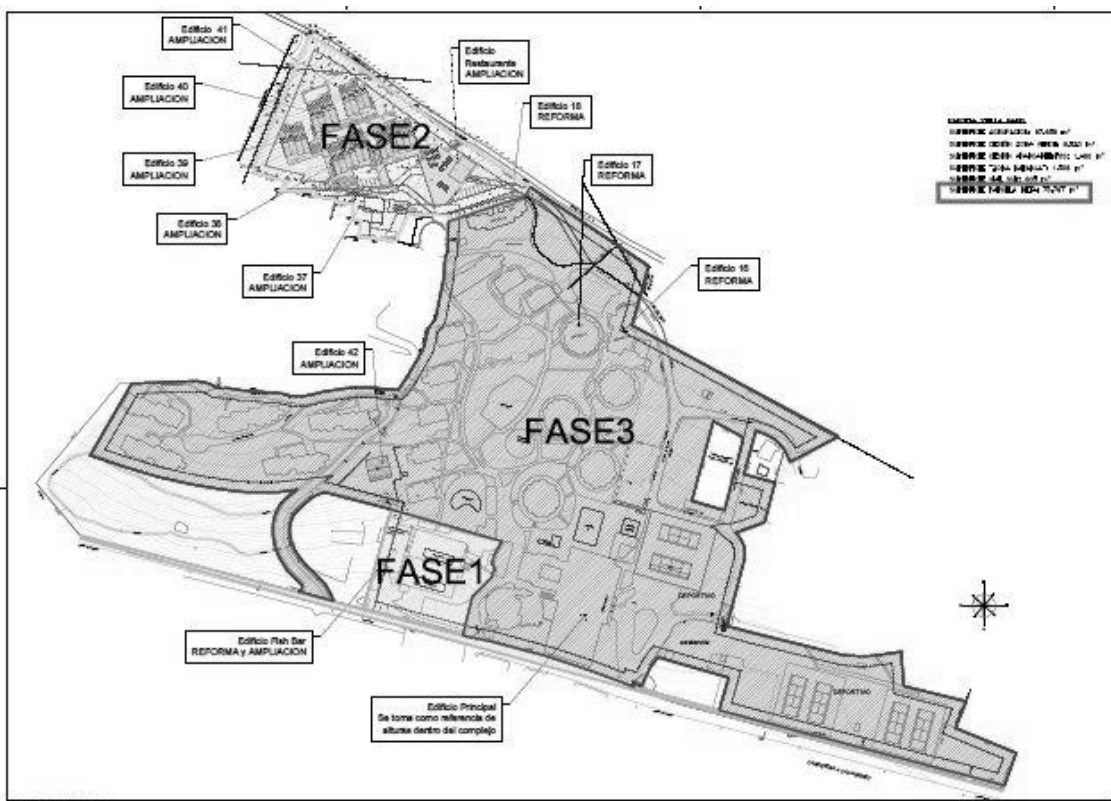
Una vez autorizado el Proyecto de Ejecución que desarrollaba el proyecto básico, ahora se presenta, un MODIFICADO de la fase de EJECUCIÓN respecto al autorizado, con la intención de dividir, sin modificar, la ejecución del proyecto en 3 fases, de acuerdo a lo siguiente:

- FASE 1_Fish Bar y Proyecto de infraestructuras Ctra. a Cap Negret Proyecto de Infraestructuras firmado por Jose Luis Prats Marí y Laura Fernandez Bernabéu con número de visado 12230147-00 de fecha 21/02/2023. PEM 553.441,46 € (no incluido en este proyecto de ejecución). EDIFICIO FISH BAR. Reforma y ampliación. El presupuesto de esta fase asciendo a un PEM de 2.093.919,82€.

- FASE 2_Unidades de alojamiento. Edificios 37 al 41 y ampliación del restaurante. El presupuesto de esta fase asciendo a un PEM de 2.596.832,99€.
- FASE 3_RESTO DEL COMPLEJO. Pequeñas actuaciones de reforma en Edificios 16 a 18 y ampliación del 42. El presupuesto de esta fase asciendo a un PEM de 134.599,83€.

No se modifica en absoluto el desarrollo técnico del proyecto, si no que únicamente se propone su ejecución por fases para, llegado el caso, poder solicitar finales de obra parciales, aspecto que ha sido consensuado con los Servicios Jurídicos Municipales.

Las fases vienen claramente delimitadas en el plano nuevo incorporado A0 FASES:



No se modificará, por tanto, el plazo legal total de ejecución de obra (36 meses), si no que se realizarán todas las fases en este plazo máximo, si bien, desarrolladas particularizadamente, a necesidad o intención del promotor.

Y así se ha evaluado nuevamente el proyecto de ejecución, analizando que sea el desarrollo técnico del proyecto básico autorizado, sin modificaciones.

Así pues, de acuerdo a los puntos 3 del artículo 152 de la LUIB, Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears:

“3. El proyecto a que hace referencia el apartado anterior estará integrado por el proyecto básico y por el proyecto de ejecución. A los efectos de la presente ley se entiende que:

a) El proyecto básico es aquel en el que se definen de forma precisa las características generales de la obra o la actuación mediante la adopción y la justificación de soluciones concretas.

b) El proyecto de ejecución es aquel que desarrolla el proyecto básico en la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos.

4. Reglamentariamente y a los estrictos efectos de su contenido necesario para la tramitación del procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística, se definirá la documentación que integre los proyectos referidos en el apartado anterior. En todo caso, una vez presentado ante el ayuntamiento el proyecto técnico, adquirirá el carácter de documento oficial, y de la exactitud y la veracidad de los datos técnicos que se consignen responderá la persona autora a todos los efectos.

A falta de la reglamentación que establece el punto 4, no desarrollada en la Isla de Ibiza, el Proyecto de Ejecución debe ser desarrollado de acuerdo al artículo 182 de las Normas del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany y, en lo que se refieren estas normas, a la Ley de Disciplina Urbanística de la CAIB –LDU- (artículos 6 y 7).

Artículo 182 de las normas del PGO:

“Para iniciar las obras, en el caso de que se hubiera obtenido licencia municipal mediante la presentación de un Proyecto básico, será imprescindible la presentación del proyecto de ejecución en el plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la licencia.

El proyecto de ejecución contendrá las determinaciones necesarias para la ejecución de las obras.

La designación de aparejador y maestro de obras podrá presentarse junto con el proyecto de ejecución”.

Se entiende que la LUIB actualiza y modifica en lo que lo contradiga al PGO (documento anterior y no adaptado a la nueva regulación urbanística básica).

Además, como mínimo, y de acuerdo a la antigua LDU y la normativa técnica sobrevenida, el proyecto de ejecución, deberá contener los siguientes documentos:

- Memoria de cimentación, estructura y oficios.
- Planos de cimentación y estructura; planos de detalle; esquemas y dimensionamiento de instalaciones.
- Pliego de condiciones técnicas generales y particulares.
- Estado de mediciones.
- Presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra.

Como se puede comprobar en la regulación aplicable, el proyecto de ejecución ha de ser el desarrollo y complemento técnico del Proyecto Básico autorizado y ajustarse estrictamente al mismo, ya que se tratan del mismo proyecto, desarrollado en dos fases, todo ello para poder autorizar el inicio de obras. En ningún caso, puede suponer la modificación del mismo.

Además, la documentación administrativa para poder autorizar el inicio de obras, ha de ser completa, de acuerdo a la regulación vigente y a las exigencias de las condiciones de la licencia.

.....

Por tanto, y revisada la documentación presentada, el técnico que suscribe puede informar:

1. Se ha comprobado que el **Proyecto de Ejecución MODIFICADO (3 FASES)** presentado se ajusta técnicamente a las determinaciones del Proyecto Básico sobre el que se concedió licencia y supone su desarrollo, además de que presenta todos los documentos técnicos mínimos necesarios para entenderse completo, incluido el Estudio de Seguridad y Salud y EGR.
2. En lo que se refiere a la documentación administrativa, queda pendiente de presentar, previo al inicio de las obras, la siguiente documentación:
 - Nombramiento VISADO del arquitecto técnico director de ejecución de las obras.
 - Nombramiento de la empresa constructora y copia de la declaración censal de inicio de actividad, del IAE o del documento de calificación empresarial.

Por tanto, se entiende que se puede **informar favorablemente el Proyecto de Ejecución MODIFICADO** presentado, si bien, **el inicio de obras queda condicionado** a la previa presentación y constancia en el expediente municipal de la siguiente documentación:

- Nombramiento VISADO del arquitecto técnico director de ejecución de las obras.
- Nombramiento de la empresa constructora y copia de la declaración censal de inicio de actividad, del IAE o del documento de calificación empresarial.

Cabe también hacer especial mención a la necesidad de cumplir, en la ejecución de las obras, todas y cada una de las condiciones de la licencia municipal otorgada.

Documentación técnica que se informa favorablemente:

- “Proyecto Ejecutivo MODIFICADO de ampliación de 48 unidades de alojamiento en dos plantas con restaurante y piscinas y reforma y ampliación de edificaciones en el complejo hotelero de cuatro estrellas “Stella Maris”, redactado por el arquitecto Jordi Rodríguez-Carreño, VISADO 12/05/2023-13/00715/23. PEM: 4.825.352,64 euros. Incluye EGR i ESS.

Este proyecto se ha de ejecutar simultáneamente con el “Proyecto Ejecutivo de Urbanización de Stella Maris”, redactado por itec ingenieros, VISADO en fecha 21/02/2023-Nº 12230147-00. PEM obra 553.441,46 euros, anteriormente aprobado, y no incluido en el proyecto de ejecución modificado que ahora se informa.

El proyecto se ejecutará de acuerdo a las fases previstas, de acuerdo a lo siguiente:

- FASE 1_Fish Bar y Proyecto de infraestructuras y urbanización. El presupuesto de esta fase asciendo a un PEM de 2.093.919,82€.
- FASE 2_Unidades de alojamiento. Edificios 37 al 41 y ampliación del restaurante. El presupuesto de esta fase asciendo a un PEM de 2.596.832,99€.

- FASE 3_RESTO DEL COMPLEJO. Pequeñas actuaciones de reforma en Edificios 16 a 18 y ampliación del 42. El presupuesto de esta fase asciendo a un PEM de 134.599,83€.

Signatura telemática, el técnico asesor municipal.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO

Número: 2023-0035 Fecha: 30/01/2024

Cód. Validación: 
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 200 de 218

Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente nº: 5189/2022

Procedimiento: Licencia urbanística en suelo rústico

ANTECEDENTES

- En fecha 27 de julio de 2006 se **solicita licencia del proyecto básico** de vivienda unifamiliar aislada con visado n.º 3/01335/06, redactado por el arquitecto Rogelio J. Ibáñez y Lucea. Ubicación: parcela 71, polígono 21, finca n.º 15554, Sant Rafael de sa Creu, Sant Antoni de Portmany. Promotor [REDACTED] y [REDACTED]. Presupuesto 141.728 €.
- **Licencia 147/2006-Obra Mayor**, otorgada por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha 18 de mayo de 2007, al proyecto básico con visado n.º 3/1335/06. Presupuesto 141.728 €. Licencia condicionada a la inscripción de la superficie de la finca registral como indivisible y vinculada a la vivienda. Con Informe Favorable de la **CIOTUPHA** de 16 de mayo de 2007.
- Registro de entrada n.º 2020-E-RE-6088 de fecha 18/12/2020 **adjuntando el Proyecto de Ejecución** de vivienda unifamiliar aislada en parcela 71, polígono 21, finca n.º 15554, Sant Rafael de sa Creu, Sant Antoni de Portmany. Promotor: Petra diseño y arquitectura SL con CIF B16509796, Arquitecto D^a Norma Cábana, visado n.º 13/01352/20 de fecha 16.12.2020. Presupuesto 193.640,11 €.
- El proyecto se **motiva por la necesidad de reconstruir una vivienda que fue derribada debido a la expropiación de los terrenos para el desdoblamiento de la carretera EI-600 Eivissa-Sant** en el TM de Sant Antoni de Portmany.
- Se trata de la finca **Finca registral n.º 15.554**, con una superficie de terreno de 6.641 m² según nota simple de fecha 22/08/2020. La referencia catastral es al 07046A021000710000TI con una superficie de parcela de 2.228 m² según datos catastrales de la sede virtual de catastro. La superficie de la parcela según el proyecto presentado es de 6.641 m² coincidente con la nota simple registral.
- **Decreto 2021-0614 de 9 de marzo de 2021, de adecuación del Proyecto de Ejecución** visado n.º 13/01352/20 de fecha 16.12.2020 para las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada en parcela 71 polígono 21 de Sant Rafael de Sa Creu.
- En fecha 24/11/2021 mediante registro de entrada n.º 2021-E-RE-7260, se adjunta **Modificado en el trascurso de las obras**, proyecto visado COAIB n.º 13/01480/21 de fecha 23/11/2021. Proyecto redactado por el arquitecto Domingo Luis Lucchetta, arquitecto colegiado COAIB n.º 953180. Presupuesto **193.875,45 €**. Promotor Petra Diseño y Arquitectura SL.
- Registro salida n.º 2022-S-RE-3264 de fecha 18/05/2022, subsanación deficiencias, se requiere *documentación detallada de las dos propuestas de acceso de vehículo*.
- En fecha 17/06/2022 mediante registro n.º 2022-E-RE-4471 se presenta **Proyecto acceso en el margen izquierdo EI600 PK8** redactado por D. Pablo Quesada Salcedo, Ingeniero de caminos, canales y puertos, colegiado n.º 29685, en representación de la sociedad denominada **Ibzaingenieros SLP**, de fecha junio 2022.
- Tiene el expediente relacionado n.º 4900/2020 - **Procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas, por las obras de construcción de un muro** en la zona de protección de la carretera EI-600 Eivissa - Sant Antoni, TM Sant Antoni Portmany. Expediente resuelto en sede del Licencia de vallado.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
 Número: 2023-0035 Fecha: 30/01/2024

Cód. Validación: [REDACTED]
 Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 201 de 218

- Mediante registro n.º 2022-S-RE-4338 se remite el expediente a la Consejería de Gestión del Territorio, Infraestructuras Viarias, Ordenación Turística y Lucha contra el intrusismo, para la **solicitud del Informe preceptivo respecto del Proyecto Modificado en el trascurso de las obras.**
- Consta **informe Favorable del Departamento de Territorio**, Ordenación Turística, Movilidad, Infraestructuras Viarias y Lucha contra el Intrusismo del Consell D'Eivissa, **autorizado el acceso de la parcela situada al PK 7+700 de la carretera EI-600**, margen izquierdo, según resolución núm. 2023000442 de fecha 18/09/2023, **con las condiciones requeridas en el informe de Infraestructuras Viarias.**
- En fecha 21/09/2022 mediante registro n.º 2022-E-RE-6577 **se presentó Certificado Final de Obras** con visado 13/01344/22 de fecha 21/09/2022, donde se certifica haber finalizado las obras en fecha 28 de julio de 2022.
- En fecha 10/10/2022 mediante Registro n.º 2022-E-RE-7030 se adjuntó al expediente la declaración responsable 1º ocupación, Manual uso y mantenimiento y justificante de pago.
- En fecha 13/09/2023 los Servicios Técnicos Municipales **realizan visita de inspección a las obras de referencia**, donde se constata que las obras ejecutadas no se corresponden con el proyecto autorizado, habiendo introducido modificaciones durante el trascurso de las obras que han de representarse en la documentación del Certificado Final de Obras, indicando su compatibilidad con la licencia de obras.
- En fecha 23/11/2023 mediante Registro n.º 2023-E-RE-9472, D [REDACTED] con DNI [REDACTED] en representación de Petra Diseño y Arquitectura, SL., presenta nuevo Certificado Final de Obra con Modificaciones, haciendo constar su compatibilidad con la Licencia de obras
- Requerimiento subsanación deficiencias notificada en fecha 29/11/2023 con RGE 2023-S-RE-10033.
- En fecha 30/11/2023 mediante registro n.º 2023-E-RE-9687 se aporta documentación para la resolución del expediente.
- En fecha 03/12/2023 mediante registro n.º 2023-E-RE-9732 se aporta documentación para la resolución del expediente.
- En fecha 04/12/2023 mediante registro n.º 2023-E-RE-9745 se aporta copia de "Proyecto de Acceso en el margen izquierdo del desvío hacia Sant Rafel de la EI-600 en el PK 8+000, TM Sant Antoni de Portmany" redactat en octubre de 2022, a sòl rústic del TM de Sant Antoni de Portmany".
- Consta en el expediente Providencia para la resolución del expediente de Licencia urbanística relativo a la licencia de primera ocupación respecto de las obras de construcción de vivienda unifamiliar en finca sita en Polígono 21 Parcela 71 en el T.M. de Sant Antoni de Portmany de fecha 28/11/2023.
- La normativa urbanística de aplicación en la parcela de referencia es el Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, aprobado definitivamente en fecha de 2 de junio de 1987 (en adelante PGOU) y sus sucesivas modificaciones, y el Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera aprobado definitivamente por el pleno del Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 21 de marzo de 2005 (en adelante PTI) y su modificación n.º 1 con aprobación definitiva en fecha de 15 de mayo de 2019.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

PRIMERO.- Se presenta nuevo **Certificado Final de Obras y Habitabilidad**, de vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico, parcela 71, polígono 21 de Sant Antoni de Portmany, con visado n.º 13/01862/23 de fecha 23/11/2023, y documentación complementaria con visado n.º 13/01921/23 de fecha 30/11/2023 del COAIB, redactado por el arquitecto Domingo Luis Mucchetta colegiado n.º 953180 del COAIB y el aparejador José Samir Mitri Moles colegiado n.º 239 en el COATEEEF, según proyecto básico visado n.º 3/1335/06 y el proyecto de ejecución con visado n.º 13/011352/20 de fecha 16/12/2020, haciendo constar que la obra reseñada ha sido realizada bajo nuestra dirección habiendo controlado cuantitativamente y cualitativamente la construcción y la calidad de lo edificado de acuerdo con el Proyecto, la documentación técnica que lo desarrolla, la normativa de obligado cumplimiento y las normas de la buena construcción, que tiene el nivel de habitabilidad objetiva exigido por el Decreto 145/1997 de 21/11/97 por el que se regulan las condiciones de dimensionamiento, higiene y de instalaciones para diseño y habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad, modificado por el Decreto 20/2007 de 23/03/07, y demás disposiciones concordantes y que de conformidad con el Decreto 59/1994 de 13/05/94, por el que se regula el control de calidad en la edificación, han sido realizados los ensayos, análisis y pruebas por el laboratorio de Control de Calidad. El documento está incompleto por lo que deberá completarse indicando fecha de finalización de los trabajos y número máximo de plazas. No se adjunta los justificantes de tramitación de la alteración de datos catastrales y el resguardo del registro de entrada de la declaración responsable del sistema autónomo de depuración ante Recursos Hídricos, que deberán aportarse para la tramitación del Certificado Final de obras.

SEGUNDO. - Se presenta el documento de **Descripción de las Modificaciones introducidas durante la obra**, visado n.º 13/01862/23 de fecha 23/11/2023 haciendo constar su compatibilidad con la Licencia de obras.

Las modificaciones introducidas en el transcurso de las obras son las siguientes:

1. Se añade planta sótano de instalaciones de 98,51m2 superficie construida (no computa a efectos urbanísticos)
2. Se realizan cambios de distribución en Dormitorio 1
3. Se realizan cambios de distribución en Dormitorio 2
4. Se realizan cambios de distribución en Dormitorio 3
5. Se realizan cambios de distribución en la zona de estar – huecos de fachada
6. Se realizan cambios de distribución en la zona comedor – cocina
7. Se realizan cambios de distribución en la zona porche sin modificar superficie. Se añade un pilar exento que queda fuera de la huella de la vivienda por lo que deberá eliminarse.
8. Se realizan cambios de distribución en pasillo – distribuidor central
9. Se modifica la ubicación del acceso de vehículos, por el acceso con menos desnivel accediendo desde el carril de desdoblamiento de la carretera, en la zona este de la parcela, grafiado en proyecto como acceso 2.
10. Modificación de huecos de fachada
11. Modificación de las alturas libres de la planta sótano y planta baja
12. Se modifica la ubicación y número de placas solares en el proyecto

Mediante registro n.º 2023-E-RE-9687 de fecha 30/11/2023 se **aporta documentación complementaria** con visado n.º 13/01921/23 de fecha 30/11/2023 del COAIB,

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

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

1. Las obras se paralizarán oportunamente cuando, una vez que se haya concedido una licencia urbanística o se haya efectuado una comunicación previa que legitime la ejecución de obras, se

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

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

Las modificaciones introducidas en el transcurso de las obras se consideran del tipo 156.2, sin variación de parámetros urbanísticos y compatibles con la licencia de obras.

TERCERO.- En aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, el interesado presenta el modelo 900D junto con el Justificante de representación de declaración catastral **Modelo 900D**.

CUARTO.- En cumplimiento del artículo 10.2 del Decreto 35/2001, de 9 de marzo, por el que se establecen las medidas reguladoras de uso y mantenimiento de los edificios, se hace constar que el arquitecto presenta Instrucciones de Uso y mantenimiento visado n.º 13/018692/23 de fecha 23/11/2023.

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

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

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

...()

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

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

SEXTO.- Respecto al nuevo acceso de vehículos planteado en el Proyecto Modificado, se requiere autorización por parte del departamento de Infraestructuras Viarias del Consell d'Eivissa. En aplicación de la Ley de carreteras Ley 5/1990, de 24 de mayo, artículo 31, la autorización de

las actuaciones requiere de Informe previo del departamento de Gestión de Territorio; Infraestructuras viarias i Lluita contra l'Intrusisme, del Consell d'Eivissa.

Consta **Proyecto acceso en el margen izquierdo EI600 PK8** redactado por D. Pablo Quesada Salcedo, Ingeniero de caminos, canales y puentes, colegiado n.º 29685, en representación de Ibizaingenieros SLP, de fecha junio 2022, justificando la idoneidad del cambio de acceso autorizado.

Consta **informe Favorable del Departamento de Territorio**, Ordenación Turística, Movilidad, Infraestructuras Viarias y Lucha contra el Intrusismo del Consell D'Eivissa, **autorizado el acceso de la parcela situada al PK 7+700 de la carretera EI-600**, margen izquierdo de fecha octubre 2022, según resolución núm. 2023000442 de fecha 18/09/2023, **con las condiciones requeridas en el informe de Infraestructuras Viarias**.

SÉPTIMO.- Tras la visita de inspección realizada en fecha 7/11/2023 se constata que las obras ejecutadas no se corresponden con el proyecto autorizado, habiéndose introducido modificaciones en el trascurso de las obras. **Las modificaciones quedan reflejadas en la documentación visada n.º 13/01921/23 de fecha 30/11/2023 del COAIB, y documentación complementaria n.º 13/01921/23 de fecha 30/11/2023 del COAIB.**

OCTAVO.- Se actualiza el PEM del proyecto en base a los baremos colegiales del COAIB de noviembre de 2023:

$$\begin{aligned} \text{PEM} &= \text{Sumatorio (superficie en m}^2 \times Q \times M \times \text{Coeficiente C)} \times \text{Módulo del mes nov. 2023} \\ \text{PEM} &= \text{Sumatorio (183,05 m}^2 + 98,51 \text{ m}^2 \times 1 \times 1 \times 2,8) \times 535,79 \\ \text{PEM} &= 788,37 \times 535,79 = 422.399,69\text{€} \\ \text{PEM} &= \mathbf{422.399,69\text{€}} \end{aligned}$$

El cálculo del PEM con los **baremos colegiales** a fecha de noviembre de 2023 asciende a la cantidad de CUATROCIENTOS VEINTIDOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (**422.399,69€**).

NOVENO.- Mediante registro n.º 2022-S-RE-4338 se remitió la documentación relativa al proyecto de ejecución visado n.º 13/01352/20 de fecha 16/12/2020, al proyecto modificado en el trascurso de las obras con visado COAIB n.º 13/01480/21 de fecha 23/11/202 y Proyecto acceso en el margen izquierdo EI600 PK8, para la solicitud del informe preceptivo al Departamento de Infraestructuras viarias del Consell d'Eivissa.

DÉCIMO.- Mediante registro n.º 2023-E-RC-7716 de fecha 18/09/2023, se recibe resolución num. 2023000442 de fecha 18/09/2023, del Departament de Territori, Ordenació Turística, Mobilitat, Infraestructures Viàries i Lluita contra l'Intrusisme, servicio de Infraestructuras viàries, del Consell d'Eivissa, informando **FAVORABLEMENTE** el **Proyecto acceso en el margen izquierdo EI600 PK8** redactado por D. Pablo Quesada Salcedo, Ingeniero de caminos, canales y puentes, colegiado n.º 29685, en representación de Ibizaingenieros, de fecha octubre 2022, siempre y cuando se cumplan las condiciones descritas en el informe.

DÉCIMO-PRIMERO.- Mediante registro número 2023-E-RE-8252 de fecha 18/10/2023 se presentó Proyecto Modificado en el Trascuro de las obras. Para la tramitación del Certificado Final de obras el interesado deberá renunciar a dicho proyecto. Dicha renuncia se aporta mediante registro n.º 2023-E-RE-9628 de fecha 29/11/2023.

CONCLUSIONES

Primero.- Se informa **FAVORABLEMENTE** las modificaciones introducidas en el trascurso de las obras reflejadas en el documento de Descripción de las Modificaciones introducidas durante la obra, visado n.º 13/01862/23 de fecha 23/11/2023, y documentación complementaria con



visado n.º 13/01921/23 de fecha 30/11/2023 del COAIB, puesto que se consideran Modificaciones del tipo 156.2, sin variación de parámetros urbanísticos y compatibles con la licencia de obras.

Segundo.- Consta **informe Favorable del Departamento de Territorio**, Ordenación Turística, Movilidad, Infraestructuras Viarias y Lucha contra el Intrusismo del Consell D'Eivissa, **autorizado** el acceso de la parcela situada al PK 7+700 de la carretera EI-600, margen izquierdo, de fecha octubre 2022, según resolución núm. 2023000442 de fecha 18/09/2023, con las condiciones requeridas en el informe de Infraestructuras Viarias. Dichas obras deberán haber sido ejecutadas para la expedición del Certificado final de obras solicitado.

Tercero.- El presupuesto actualizado a fecha de Noviembre de 2023 en base a los baremos colegiales asciende a la cantidad de CUATROCIENTOS VEINTIDOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS **(422.399,69€)**.

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: 2023-0035 Fecha: 30/01/2024

Cód. Validación:
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 206 de 218



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears

Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente nº: 5693/2023

Procedimiento: Licencia urbanística

Asunto: Corrección de Certificado del final de obra con modificaciones

ANTECEDENTES

- En fecha 28/09/2023 mediante registro n.º 2023-E-RE-7615 formulado por D. [REDACTED] con DNI [REDACTED] en representación de D. [REDACTED] con DNI [REDACTED] solicitó la **corrección del Certificado Final de obra Municipal del expediente de Licencia de obras N.º P-114/00**, justificando no haber incluido las modificaciones introducidas en el transcurso de las obras y representadas en el Certificado Final de Obra de las Dirección Facultativa.

- En fecha 29/09/2023 mediante registro n.º 2023-E-RE-7646 formulado por D. [REDACTED] con DNI [REDACTED] en representación de D. [REDACTED] con DNI [REDACTED] **aportó Nota simple del inmueble y parte de las Escrituras de compraventa.**

- **El inmueble se construyó al amparo de la Licencia de obras n.º P-114/00**, de construcción de vivienda unifamiliar aislada de dos plantas en Carrer Joan Costa "Picarol" SN, vivienda n.º 8, de Sant Antoni de Portmany, según el proyecto redactado por el arquitecto D. Bernardo Millo Cuipers, con visado n.º 3/1672/00 de fecha 26/07/2000 aprobado por la Comisión de Gobierno de sesión de 28 de julio del año 2000, y promovido por V.P.-99 Promociones S.L. con CIF B-07968217. Superficie construida: 180,75m²; presupuesto 15.866.275 ptas. **Número máximo de plazas residenciales: 6 plazas.**

- El expediente dispone de **Certificado Final de Obras de la dirección facultativa** emitido el 27 de agosto de 2001, por los técnicos el arquitecto D. Bernardo Millo Cuipers y el aparejador D. Francisco Pérez Pérez con visado colegial del COAIB n.º 13/1394/01 de fecha 25.07.00. **Número máximo de plazas residenciales: 8 plazas.**

- Consta **Certificado de final de obras Municipal** según informe emitido por el Sr. Aparejador Municipal D. Miguel Ángel Martí Miralles en fecha de 27 de agosto de 2001, de las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada en dos planta, ubicada en C/ J. Costa Ferrer "Picarol", S7N (vivienda 8) de Sant Antoni de Portmany.

DATOS DE LA FINCA

- **Finca Registral número 18.743** de Sant Antoni de Portmany con una superficie de parcela de 428m² y de 180,75m² de superficie construida, cuya descripción es de *parcela de terreno con vivienda unifamiliar aislada de dos plantas. Fecha de expedición de 29 de septiembre de 2023.*

- **Parcela catastral n.º 4251072CD5145S** situada en Carrer Joan Costa Ferrer n.º 12 de Sant Antoni de Portmany, de 437,00m² de superficie de parcela y 181,00m² de superficie construida. Uso Principal residencial, año de construcción 181,00m², parcela construida sin división horizontal. Consta de vivienda en planta baja de 104m² y vivienda de planta primera de 77m².

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Primero.- Calificación Urbanística

La **normativa urbanística** de aplicación en la parcela de referencia es el **Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany**, aprobado definitivamente en fecha de 2 de junio de 1987 (en adelante PGOU) y sus sucesivas modificaciones.

La vivienda está situada en terrenos clasificados por el **PGOU como Suelo Urbano**, con la calificación de **EXTENSIVA D**, según el PTI se trata de suelo de desarrollo urbano.



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears

Segundo.- Objeto del Informe

Es objeto del presente informe la **corrección de erratas del Certificado Final de Obras Municipal** según informe emitido por el Sr. Aparejador Municipal D. Miguel Ángel Martí Miralles en fecha de 27 de agosto de 2001, de las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada en dos plantas, ubicada en C/ J. Costa Ferrer " Picarol", S7N (vivienda 8) de Sant Antoni de Portmany.

En fecha 21 de agosto de 2001 se aportó el Certificado de Final de obras de la Dirección facultativa, el arquitecto D. Bernardo Millo Cuipers y el aparejador D. Francisco Pérez Pérez, con visado n.º 3/1394/01 de fecha 25/02/2001, haciendo constar que **se han introducido modificaciones en el transcurso de las obras compatibles con la Licencia**. Las modificaciones descritas son las siguientes: el aumento en 15,40 m² (196,15m² – 180,75m²) al haber construido una habitación en planta primera que no estaba incluida en el proyecto. Número máximo de plazas residenciales: 8 plazas.

En fecha 27 de agosto de 2001 se emitió el **Certificado Final de obras Municipal** que no incluyó las modificaciones introducidas durante el transcurso de las obras, en las que se aumentó la superficie construida. La superficie construida certificada en el Certificado Final de obras son **180,75m²**

A continuación se detallan las superficies construidas del Proyecto Autorizado y de la corrección derivada del Proyecto Modificado en el Tránsito de las Obras (CFO con modificaciones) con la Ficha urbanística autorizada y del Proyecto Modificado:

(I) **Proyecto autorizado** con Visado n.º 3/1672/00 de fecha 28/07/2000:

- Superficie construida planta baja 103,63m²
- Superficie construida planta primera 77,12m²
- Superficie construida total 180,75m²

FICHA URBANÍSTICA DE PROYECTO AUTORIZADO VISADO N.º 3/1672/2000:

PARÁMETROS	NORMATIVA URBANÍSTICA	PROYECTO	CUMPLE
	PGOU San Antonio		
Clasificación del suelo	Suelo Urbano	Suelo Urbano	SI
Calificación	Extensiva D	Extensiva D	SI
Parcela mínima	400m ²	428m ²	SI
Fachada mínima	15m	20,44m	SI
Ocupación	40%	PB 114,32m² - 22,70% P1 81,04m²	SI
Edificabilidad	0,85m ² /m ² 2,50m ³ /m ²	180,75m² 1,09m³/m²	SI
Volumen	2.000m ³	466,75m³	SI
Uso	Vivienda unifamiliar	Vivienda unifamiliar	SI
Separación a linderos	3m	> 3m	SI



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears

Topología	Vivienda unifamiliar aislada	Vivienda unifamiliar aislada	SI
Altura reguladora	6,50 m	5,40m	SI
Altura total	8,00 m	< 8,00 m	SI
Nº plantas	2(B +1)	2	SI

(II) **Corrección erratas** de Proyecto Modificaciones durante el trascurso de la obra Visado n.º 3/1294/01 de fecha 25/02/2001:

- Superficie construida planta baja 103,63m²
- Superficie construida planta primera 92,52m²
- Superficie construida total 196,15m²

FICHA URBANÍSTICA DE CFO CON MODIFICACIONES VISADO N.º 3/1394/2001:

PARÁMETROS	NORMATIVA URBANÍSTICA	PROYECTO	CUMPLE
	PGOU San Antonio		
Clasificación del suelo	Suelo Urbano	Suelo Urbano	SI
Calificación	Extensiva D	Extensiva D	SI
Parcela mínima	400m ²	428m ²	SI
Fachada mínima	15m	20,44m	SI
Ocupación	40%	PB 114,32m² - 22,70% P1 95,94m²	SI
Edificabilidad	0,85m ² /m ² 2,50m ³ /m ²	196,15m² 1,18m³/m²	SI
Volumen máximo por edificio	2.000m ³	506,52m³	SI
Uso	Vivienda unifamiliar	Vivienda unifamiliar	SI
Separación a linderos	3m	> 3m	SI
Topología	Vivienda unifamiliar aislada	Vivienda unifamiliar aislada	SI
Altura reguladora	6,50 m	5,40m	SI
Altura total	8,00 m	< 8,00 m	SI
Nº plantas	2(B +1)	2	SI

Tercero.- Las Modificaciones introducidas durante la obra presentadas junto al Certificado Final de Obras de la Dirección Facultativa con visado n.º 3/1394/01 de fecha 25/02/2001, **de COAIB no han sido informadas por el Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, por lo que se solicitó en fecha 28/09/2023** mediante registro n.º 2023-E-RE-7615 formulado por D. [REDACTED] con DNI [REDACTED] en representación de D. [REDACTED] con DNI [REDACTED] **la corrección del Certificado Final de obra Municipal del expediente de Licencia de obras N.º P-114/00.**

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



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

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

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

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

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

...()

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

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

Quinto.- Presupuesto de ejecución material de las obras ascendió a QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS (15.866.275 ptas).

CONCLUSIONES

Por todo lo anteriormente expuesto se informa lo siguiente:



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears

Primero.- Se procede a **la corrección del Certificado Final de obra Municipal del expediente de Licencia de obras N.º P-114/00 del COAIB, con aumento variación de parámetros urbanísticos** respecto de la Licencia concedida según el proyecto redactado por el arquitecto D. Bernardo Millo Cuipers, con visado n.º 3/1672/00 de fecha 26/07/2000 aprobado por la Comisión de Gobierno de sesión de 28 de julio del año 2000, y promovido por V.P.-99 S.L. Superficie construida: 196,15 m²; presupuesto 15.866.275 ptas. Número máximo de plazas residenciales: 8 plazas.

Segundo.- Se informa **FAVORABLEMENTE las Modificaciones introducidas en el Trascuro de las obras con visado n.º 3/1394/01 de fecha 25/02/2001, del COAIB, con aumento variación de parámetros urbanísticos** respecto de la Licencia concedida según el proyecto redactado por el arquitecto D. Bernardo Millo Cuipers, con visado n.º 3/1672/00 de fecha 26/07/2000 aprobado por la Comisión de Gobierno de sesión de 28 de julio del año 2000, y promovido por V.P.-99 S.L.; Superficie construida: 196,15 m²; presupuesto 15.866.275 ptas. Número máximo de plazas residenciales: 8 plazas, por ajustarse a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany.

Tercero.- Se informa **FAVORABLEMENTE** el Certificado final de obra y habitabilidad de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con visado n.º 3/1672/00 de fecha 26/07/2000, expedido por el arquitecto director de obra y director de ejecución material el arquitecto D. Bernardo Millo Cuipers y el aparejador D. Francisco Pérez Pérez; Superficie construida: 196,15 m²; Carrer Joan Costa “ Picarol” SN, vivienda n.º 8, de Sant Antoni de Portmany, **CONDICIONADO a la autorización de las modificaciones introducidas en el traspuro de las obras.** Promotor: V.P.-99 Promociones S.L. con CIF B-07968217. Número máximo de plazas residenciales: 8 plazas.

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: 2023-0035 Fecha: 30/01/2024

Cód. Validación:
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 211 de 218

ANNEX GRÁFIC DOCUMENTAL:

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2023-0035 Fecha: 30/01/2024


Mapa IDEIB



SGR: ETRS89 - Projecció: UTM-31N
1:500 (per DIN-A4)

1- Terreny de titularitat municipal a SANTA AGNÈS DE CORONA: X355.970 Y4.322.270
Ref Cadastral: 07046A011090070000TZ

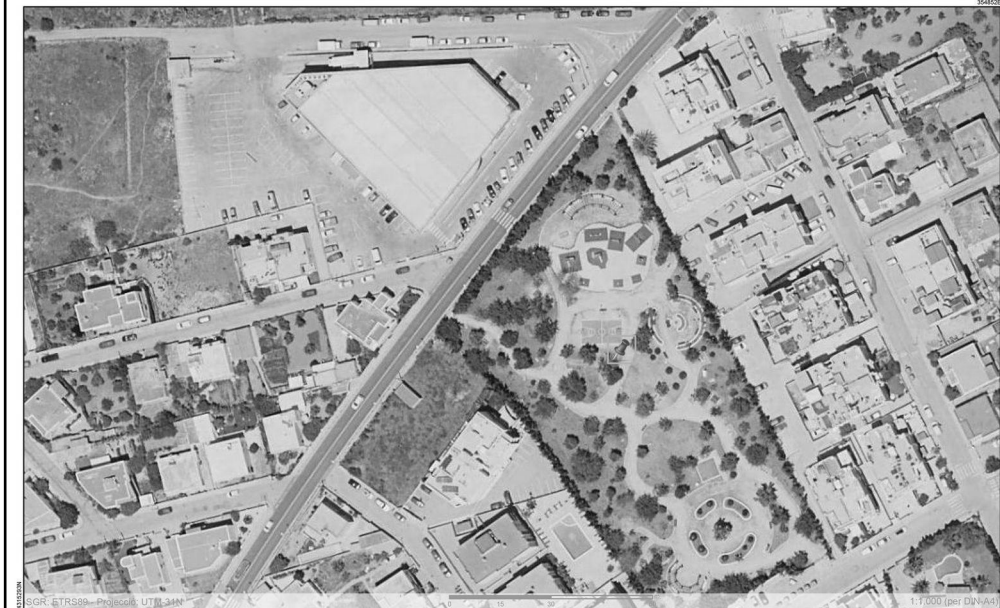
Mapa IDEIB



SGR: ETRS89 - Projecció: UTM-31N
1:1.000 (per DIN-A4)

2- Terreny de titularitat municipal a ZONA ESPORTIVA CAN COIX : X353.490 Y4.317.450
Ref Cadastral: 07046A003002410000TG

Mapa IDEIB



3- Terreny de titularitat municipal a PARC DE SES PAÏSSES.: X354.740 Y4.315.370
Ref Cadastral: 4855003CD5145N0001OQ

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2023-0035 Fecha: 30/01/2024

Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente nº: 162/2007

Procedimiento: Permiso de instalación

ANTECEDENTES

- Con fecha 19 de octubre de 2007 y RGE 15263/2007 se recibe escrito formulado por Ana Costa Cardona, por el que se solicita **licencia de obras para la construcción de Complejo Deportivo y Vivienda en C/ Can Germà n.º 10** en Sant Antoni de Portmany. Superficie construida: 339,59 m². Presupuesto: 487.000 €.

Al escrito se adjuntan 2 copias de *proyecto básico visado n.º 13/00499/07* redactado por los arquitectos Javier Planas Ramia y José Torres Torres.

- Con fecha 21 de enero de 2008 y RGE 940/2008 se recibe *estudio de impacto ambiental y estudio de incidencia paisajística* redactados por Duna Balear S.L., y *evaluación simplificada de impacto ambiental* redactada por los arquitectos Javier Planas Ramia y José Torres Torres.

- Con fecha 13 de noviembre de 2009 y RGE 18520/2009 se recibe **informe favorable de la Conselleria de Medi Ambient con los siguientes condicionantes:**

- “1. Dur a terme les 29 mesures proposades en el document ambiental.
2. Descartar la M19 i realitzar simultàniament les obres d'urbanització i edificació com preveu el pla Territorial d'Eivissa i Formentera.
3. La gestió dels residus haurà de complir la normativa vigent.”

- Con fecha 17 de febrero de 2011 y RGE 2297/2011 se presenta *proyecto básico modificado sin visar, de fecha febrero de 2011*, redactado por los arquitectos Javier Planas Ramia y José Torres Torres. Dicho documento se compone de memoria y planos n.º B03, B04, B05, B07 y B10, que sustituyen a los planos A03, A04, A05, A07 y A10 del proyecto básico.

- **Licencia concedida por acuerdo de la Junta de Gobierno en sesión de 14 de marzo de 2012** al proyecto básico visado n.º 13/00499/07 y a su modificado de febrero de 2011, condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- “1. Previo al inicio de las obras se deberán marcar alineaciones y rasantes por técnico municipal.
2. Previo al final de obras municipal, se realizará por parte del interesado la parte de la urbanización que se indicará por parte de los técnicos municipales (...)
3. Sin perjuicio de lo anterior, previo a la retirada de licencia el titular deberá garantizar por los medios a que en derecho haya lugar, los costes de urbanización y de reparcelación económica de la zona de actuación (...).”

4. *Previo al final de obras municipal se deberá presentar certificado de los técnicos directores de obra justificando el cumplimiento de las condiciones requeridas en el informe de la Dirección General de Recursos Hídricos, Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears”*

- Existe el expediente relacionado 121/2011-ACT, **Permiso de instalación concedido por la Junta de Gobierno en sesión celebrada en fecha 29 de febrero de 2012** en base al *Proyecto de actividad catalogada permanente de complejo deportivo* visado n.º 0821/2011, redactado por la arquitecta e ingeniera industrial M.ª del Carmen Gómez Navarro.
- Con fecha 8 de mayo de 2013 y RGE 6073/2013 se recibe copia de la justificación de la constitución de garantía de los costes de urbanización y reparcelación económica exigido como requisito de la licencia, mediante inscripción de las cargas en el Registro de la Propiedad.
- Con fecha 22 de febrero de 2013 y RGE 2445/2013 se presenta *Proyecto de Ejecución y estudio de Seguridad y Salud visado n.º 13/00093/13* de fecha 15 de febrero de 2013, redactado por los arquitectos Javier Planas Ramia y José Torres Torres.
- Con fecha 16 de septiembre de 2019 y RGS 2019-S-RE-5116 se envía requerimiento por parte de los Servicios Técnicos Municipales al interesado, por el que se solicita que subsane deficiencias observadas en el proyecto de ejecución.
- Con fecha 26 de noviembre de 2020 y RGE 2020-E-RE-5709 se presenta documentación para dar respuesta al requerimiento de los Servicios Técnicos Municipales.
- Con fecha 04 de febrero de 2022 y RGE 2022-E-RE-770 se presenta documentación complementaria.
- Con fecha 26 de Julio de 2022 se realiza informe jurídico por parte de los SSTT Municipales, referente a la dotación de la infraestructura de saneamiento y los parámetros urbanísticos autorizados en acuerdo de JGL de 14 de marzo 2012.

(CSV: [REDACTED])

- Con fecha 22 de agosto de 2023 y RGE 2023-E-RE-6647 se presenta proyecto de edificación en el que se *“cumplimentan las disposiciones de Medio ambiente y la dotación de infraestructuras”*, sustituyendo la documentación presentada anteriormente.

INFORME

PRIMERO- Es objeto de este informe la corrección de los parámetros urbanísticos de la licencia concedida por acuerdo de la Junta de Gobierno en sesión de 14 de marzo de 2012 al proyecto básico visado n.º 13/00499/07 y a su modificado de febrero de 2011 (expediente 162/2007).



Llicència municipal d'obres i construccions
Obres majors
Projecte bàsic

Expedient número	000162/2007-OBRA MAYOR
Projecte tècnic amb visat núm.	13/00499/07 de data 17-10-2007 i modificació de febrer de 2011
Data sol·licitud de la llicència	19 de octubre de 2007
Descripció de l'obra	CONSTRUCCIÓ DE COMPLEX ESPORTIU I HABITATGE UNIFAMILIAR.
Situació	C/ DE CAN GERMA, 10
Sol·licitant	
En representació de	41447491-L ANA MARIA COSTA CARDONA

La Junta de Govern d'aquest Ajuntament, en sessió del dia 14/03/2012 va acordar concedir al sol·licitant la llicència ressenyada subjecta a les condicions assenyalades al dors.

Extracto de licencia 162/2007

SEGUNDO- Se ha detectado una serie de errores en la transcripción de los cómputos urbanísticos sobre la tabla de la licencia concedida:

EXPEDIENTE 000162/2007-OBRA MAYOR	DOCUMENTACION: PROYECTO BASICO DESCRIPCION: COMPLEJO DEPORTIVO Y VIVIENDA SITUACION: C/ CAN GERMA, DE. 10 PROMOTOR: ANA MARIA COSTA CARDONA			
	P.G.O.U. (APROBADO EL 2/06/1987)			
	CALIFICACION: SUELO URBANO ZONA: EXTENSIVA I (LOMA PINAR) EQUIPAMIENTO			
PARAMETROS APLICABLES	INDICE	SEGÚN NORMA	SEGÚN PROY.	CUMPLIMIENTO
PARCELA MINIMA (m²)	1.500.-		1.394,69	S *
FACHADA MINIMA (m).....	20.-		39,24/50,88	S
EDIFICACION MAXIMA (m³/m²).....	1,10	1.533,94	31,48	S
APROVECHAMIENTO MAXIMO (m²/m²).....	0,37	515,96	339,59	S
ALTURA: EN METROS	6,50		5,70	S
EN PLANTAS	2		2	S
ALTURA TOTAL	8.-		6,50	S
OCUPACION MAXIMA: EN PL. BAJA (%).....	25%	348,62	236,76	S
OTRAS PLANTAS ..	50% S/PB	174,31	104,14	S
RETRANQUEOS: A VIALES (m).....	3.-		5.-	S
A LATERAL (m).....	3.-		3.-	S
A FONDO (m).....	3.-		3.-	S
SEP. MINIMA EDIF. MISMO SOLAR (m).....	6.-		6.-	S
VOLUMEN MAXIMO UN EDIFICIO (m³).....	1500/1000		<1.000.-	S
% AJARDINAMIENTO.....	55%			S
APARCAMIENTOS.....		1	>1	S
USOS.....	EQUIV/IV		EQUIV/IV	S
DECRETOS: 145/1997.....S				
1627/1997.....SE DESARROLLA EN P. EJECUCION				
59/1994.....SE DESARROLLA EN P. EJECUCION				
OTROS.....				
PRESUPUESTO: 487.000,00 €				
RESOLUCION DEL COMPARATIVO: CUMPLE LA NORMATIVA				
OBSERVACIONES: * la parcela original es de 1.613,00 m², quedando reducida por cesión para ampliación vial y banda de aparcamiento. Superficie destinada a equipamiento: 1.228,73 m². superficie vivienda: 197,88 m². (art.247)				
OBSERVACIONES:				
** Fosa séptica.	DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			
*** Deberá realizar la infraestructura necesaria de acuerdo con informe SS.TT.	SANEAMIENTO			S**
	ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE			S
	ALUMBRADO PUBLICO			***
	ENCINTADO ACERAS			***
	ASFALTADO VIAL DE ACCESO			***

Extracto de la licencia 162/2007

La columna "SEGÚN PROY." refleja los parámetros del proyecto básico visado n.º 13/00499/07 y no ha tenido en cuenta los parámetros de proyecto indicados en el anexo modificado del

proyecto básico de febrero de 2011. La variación en los parámetros urbanísticos del proyecto modificado se debe a que la parcela neta reflejada en esta modificación es inferior (1394,69 → **1351,55** m²) puesto que se aumenta la superficie de cesiones a favor del ayuntamiento para ejecutar las aceras y la banda de aparcamiento.

Parcela bruta	1613,00 m ²
Parcela neta	1351,55 m ²
Cesiones a favor del ayuntamiento	261,45 m ²

El modificado de febrero de 2011 no altera la superficie edificada (339,59 m²), ni el volumen construido (831,43 m³), ni los metros cuadrados ocupados (236,76 m²) respecto a el proyecto básico con visado COAIB n.º 13/00499/07.

CONCLUSIONES

Considerando los errores indicados en el apartado *SEGUNDO*, la columna “*SEGÚN PROY.*” quedaría del siguiente modo:

CUADRO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

CALIFICACIÓN:		SUELO URBANO
ZONA:		EQUIPAMIENTO art. 246 (En zona EXTENSIVA I Loma pinar)
PARÁMETROS APLICABLES		SEGÚN PROY. *
Parcela mínima (m ²)		1351,55
Fachada mínima (m)		> 15 m
Edificabilidad máx. (m ³ /m ²)		0,615 (831,48 m ²)
Aprovechamiento máx. (m ² /m ²)		0,25 (339,59 m ²)
Altura	(m)	5,7
	plantas	S + 2
Altura total (m)		6,5
Ocupación planta baja (%)		17,52 (236,76 m ²)
Ocupación planta primera		< 50 (104,14 m ²)
Retranqueos (m)		≥ 3
Separación min entre edificios (m)		6
Volumen max por edificio (m ³)		831,48
Ajardinamiento (%)		
Aparcamientos		1
Uso **		Sup. destinada a equipamiento***: 1067,71 m ² ; 1 vivienda unifamiliar con Sup. construida de 198,88 m ²

* Proyecto básico visado 13/00499/07 + modificado de febrero de 2011

** Art 247 del PGOU, Se permite la construcción de 200 m² con destino a vivienda ligada al uso principal cuando la superficie destinada a dicho uso sea superior a 1.000 m

*** Según anexo modificación de febrero de 2011:

Uso equipamiento gimnasio 371,69



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears

<i>almacén</i>	136,72	
<i>pista dep.</i>	514,77	
<i>piscina</i>	44,53	1067,71 m ² > 1000 m ²

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: 2023-0035 Fecha: 30/01/2024

Cód. Validación: [REDACTED]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 218 de 218