



# ACTA

<b>Expediente nº</b>	<b>Órgano Colegiado</b>
JGL/2024/5	La Junta de Gobierno Local

## DATOS DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN

**Tipo Convocatoria:**

Ordinaria

**Fecha:**

1 de febrero de 2024

**Duración:**

Desde las 13:50 hasta las 14:15

**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	SÍ
[REDACTED]	EVA MARÍA PRATS COSTA	SÍ
[REDACTED]	JOSEFA TORRES COSTA	SÍ
[REDACTED]	MARCOS SERRA COLOMAR	SÍ
[REDACTED]	MARÍA RIBAS BONED	NO
[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.

PEDRO BUENO FLORES (1 de 2)  
eCódigo: 04/06/2024  
Firma: 04/06/2024  
HASH: d870dd8d054a3ec13b39be5a6ca93a9aa

MARCOS SERRA COLOMAR (2 de 2)  
eCódigo: 05/06/2024  
Firma: 05/06/2024  
HASH: 06bc41d2846a13b9499902b8c3f625ad

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**  
Número: 2024-0006 Fecha: 04/06/2024

Cód. Validación: [REDACTED]  
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 103



## A) PARTE RESOLUTIVA

### 1. Aprobación del acta de la sesión de 11 de enero de 2024

El Sr. Secretario informa que el acta de la sesión correspondiente al día 11 de enero de 2024 ya está lista para ser aprobada, la cual se ha repartido conjuntamente con la convocatoria.

Sometido el asunto a votación, **la Junta de Gobierno Local aprueba el acta del día 11 de enero de 2024**, por unanimidad de los miembros presentes.

### 2. Expediente 3378/2022. Autorización de modificaciones durante las obras de construcción de piscina anexa y barbacoa y baño anexas a la vivienda unifamiliar en suelo urbano

La Junta de Gobierno acuerda por unanimidad retirar el expediente del orden del día de la sesión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92.1 Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

#### Documentos anexos:

- Anexo 1. 3378\_2022 CFO\_PISCINA BARBACOA FAV MTO Y CFO

### 3. Expediente 6240/2023. Autorización de modificaciones en el transcurso de las obras respecto de licencia urbanística para la ampliación de establecimiento de agroturismo en suelo rústico

En relación al expediente de licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita para ampliación de hotel rural Can Lluc y cambio de agroturismo a hotel rural, en el polígono 17, parcela 50, Can Gasparó, San Rafael del Término Municipal de Sant Antoni de Portmany otorgada a la entidad CAN GASPARÓ S.L. con CIF núm. B07661929 mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 14 de abril de 2008 al proyecto básico, y declarada como fue la adecuación del proyecto de ejecución al básico autorizado mediante Acuerdo de Junta de Gobierno de 14 de enero de 2009, 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 14 de de abril de 2008, la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que otorga a la entidad CAN GASPARÓ S.L. con CIF núm. B07661929 según Proyecto Básico para la mejora y ampliación del hotel rural denominado Can Lluc, ubicado en la finca Can Gasparó de Sant Rafel, según proyecto básico redactado por los arquitectos Javier Planas Ramia y José Torres Torres, visado número 3/2372/06 de fecha 26/09/06. Presupuesto 1.409.000 €.

**Segundo.-** En fecha 14 de enero de 2009 la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que se declara la adecuación del Proyecto de Ejecución redactado por los arquitectos Javier Planas Ramia y José Torres Torres, con visado n.º 13/000939/08 de fecha 01/12/2008 y el Estudio de Seguridad y Salud redactado por el arquitecto técnico Pedro Sanmartín Gimeno, con visado N.º 37553 de fecha 20/11/08. Presupuesto 1.545.000 €.



**Tercero.-** En fecha 26 de octubre de 2010 mediante registro núm. 16299 se presentan modificaciones realizadas durante el transcurso de las obras para su autorización y La Junta de Gobierno en sesión de fecha 30 de noviembre de 2010 adopta Acuerdo por el que autoriza el al proyecto de Modificación durante el Transcurso de las Obras con visado n.º 13/00589/10 de fecha 24 /06/2010.

**Cuarto.-** Obra en expediente 4561/2019 que en fecha 27 de noviembre de 2019, la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que concede a la entidad CAN GASPARÓ, S.L., prórroga de la licencia de obra para la ampliación y cambio de agroturismo a hotel rural en Can Gasparó de Sant Rafel, de este término municipal (Expediente 193/2006-Obra Mayor), por un período de un año, a contar desde la fecha de comunicación del presente acuerdo.

**Quinto.-** En fecha 25 de octubre de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-8554 se solicita certificado municipal de final de obra parcial de los módulos 7 y 8 del expediente 193/2006 del expediente aportando Certificado Final de obra parcial módulos 7 y 8 visado n.º 13/01686/23 de fecha 25/10/2023 por un 20% del total. Se adjunta documento de modificaciones introducidas COAIB visado n.º 13/01686/23 de fecha 25/10/2023 y demás documentación adjunta.

**Sexto.-** En fecha 13 de noviembre de 2023 mediante registro núm. 2023-E-RE-9144 se aporta plano denominado F00 Estado de las edificaciones con el 60% de avance de la obra, de fecha noviembre 2023.

**Séptimo.-** En fecha 2 de enero de 2024 mediante registro núm. 2024-S-RE-15 se remite requerimiento por los Servicios Técnicos municipales para la compleción de documentación y subsanación de deficiencias según informe técnico de misma fecha.

- En fecha 12 de enero de 2024 mediante registro n.º 2021-E-RE-278 el interesado aporta documentación para la subsanación de deficiencias y en fecha 15 de enero de 2024 mediante registro n.º 2024-E-RE-339 aporta certificado de no modificación del presupuesto de las obras por las modificaciones introducidas durante la ejecución de las mismas, para los módulos 7 y 8.

**Octavo.-** En fecha 16 de enero de 2024 se emite informe favorable a las modificaciones en el transcurso de las obras por los Servicios Técnicos municipales que se adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación <https://santantoni.sedelectronica.es/doc/████████████████████>

## 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 14 de abril de 2008 con las modificación autorizadas mediante acuerdo de Junta de Gobierno de 30 de noviembre de 2010 y, por lo tanto, son compatibles con ésta y del tipo previsto en el artículo referido (art. 156.2 LUIB) y no ha sido necesaria la paralización de las mismas siendo procedente resolver, en su caso, su autorización en este momento.

**Tercero.-** La competencia para la resolución del presente expediente de autorización de las modificaciones en el transcurso de las obras respecto de licencia urbanística corresponde a la Junta de Gobierno Local, según el 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 conformes y compatibles con la licencia otorgada y (iii) que éstas son conforme a la ordenación urbanística aplicable;

Vista la propuesta de resolución PR/2024/321 de 25 de enero de 2024.

## ACUERDO

**Primero.- AUTORIZAR las modificaciones en el transcurso de las obras** según documentación de modificaciones introducidas durante la ejecución de las obras con visado colegial n.º 13/01686/23 de fecha 25/10/2023 **COMPATIBLES y/o SIN VARIACIÓN** de parámetros urbanísticos máximos autorizados respecto a la licencia otorgada a la entidad CAN GASPARÓ S.L. con CIF núm. B07661929 por la Junta de Gobierno Local en fecha 14 de abril de 2008 con las modificación autorizadas mediante acuerdo de Junta de Gobierno de 30 de noviembre de 2010 para ampliación de hotel rural Can Lluc y cambio de agroturismo a hotel rural, en el polígono 17, parcela 50, Can Gasparó, San Rafael del Término Municipal de 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 16 de enero de 2024	<a href="https://santantoni.sedelectronica.es/doc/">https://santantoni.sedelectronica.es/doc/</a> [REDACTED]

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

**Documentos anexos:**

- Anexo 2. 6240\_2023 Informe Técnico CFO PARCIAL y MTO FAVORABLE Módulos 7 y 8

**Votación y acuerdo:**

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

**4. Expediente 6100/2016. Otorgamiento de permiso de instalación y obras para rehabilitación integral y ampliación de establecimiento hotelero según proyecto básico modificado y de ejecución**

La Junta de Gobierno acuerda por unanimidad retirar el expediente del orden del día de la sesión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92.1 Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

**Documentos anexos:**

- Anexo 3. 6100\_2016\_Informe\_Técnico\_Proyecto\_Basico\_Modificado\_y\_de\_Ejecución

**5. Expediente 2321/2023. Otorgamiento de licencia urbanística para construcción de nave industrial para almacén**

La Junta de Gobierno acuerda por unanimidad retirar el expediente del orden del día de la sesión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92.1 Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

**6. Expediente 6269/2023. Otorgamiento de licencia de cierre de parcela en 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 DNI n.º [REDACTED], de Licencia



Urbanística para vallado de finca situada en DS Sector 1.5 Buscatell 3 Polígono 6 Parcela 191 con referencia catastral 07046A006001910001YR, del T.M. de Sant Antoni de Portmany , en base a los siguientes;

### ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.-** En fecha 26 de octubre de 2023, con número de registro de entrada -2023-E-RE-8609 el señor [REDACTED] con DNI n.º [REDACTED], presenta solicitud de Licencia Urbanística para vallado de finca situada en DS Sector 1.5 Buscatell 3 Polígono 6 Parcela 191 con referencia catastral 07046A006001910001YR, del T.M. de Sant Antoni de Portmany

**Segundo.-** En fecha 17 de noviembre de 2023, mediante registro núm. 2023-S-RE-9617 se realiza requerimiento por este Ayuntamiento para la subordinación de deficiencias según informe técnico municipal de fecha 15 de noviembre de 2023.

- En fecha 7 de diciembre de 2023, mediante registro núm 2023-E-RE-9859 se aporta documentación en respuesta al requerimiento.

**Tercero.-** En fecha 14 de diciembre de 2023, mediante registro núm. -2023-S-RE-10493 se remite proyecto al Servei d'Infraestructures Viàries del Consell d'Eivissa para el informe preceptivo por posible afección a carretera de su competencia y en fecha 4 de enero de 2024, mediante registro núm . -2024-E-RC-62 tiene entrada informe técnico en el que se concluye que la actuación es encuentra fuera de la zona de afección de carretera competencia del Consell d'Eivissa.

**Cuarto.-** En fecha 9 de enero de 2024 se emite informe favorable por los Servicios Técnicos municipales, (arquitecto con contrato de servicios externos 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 <https://santantoni.sedelectronica.es/doc>  
[REDACTED]

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**Primero.-** Legislación aplicable:

- Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB)
- 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.-** El artículo 146.1 de la 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*

*(...)*

*j) El cierre de solares y terrenos”*

Analizado como ha sido que el proyecto por los Servicios Técnicos municipales, y comprobado que se adecúa a la normativa urbanística de aplicación según informe favorable adjunto, resulta procedente el otorgamiento de la licencia que nos ocupa.

**Tercero.-** La competencia corresponde a la Junta de Gobierno Local, según decreto de Alcaldía núm 2222 de 25 de junio de 2023 de delegación de competencias a favor de la Junta de Gobierno. ”

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

Vista la propuesta de resolución PR/2024/222 de 22 de enero de 2024.

### ACUERDO

**Primero.- OTORGAR** al señor [REDACTED] con DNI n.º [REDACTED], **Licencia Urbanística para vallado de finca** situada en DS Sector 1.5 Buscatell 3 Polígono 6 Parcela 191 con referencia catastral 07046A006001910001YR, del T.M. de Sant Antoni de Portmany según propuesta de licencia de vallado presentada con n.º de registro 2023-E-RE-8609 en fecha 26 de octubre de 2023 por [REDACTED] según proyecto técnico firmado en fecha 7 de diciembre 2023 por el técnico Juan Ignacio Torres Cuervo presentado mediante n.º de registro 2023-E-RE-9859 e informada por los Servicios Técnicos en informe adjunto, 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 del informe técnico** aquí adjunto.

**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.-INDICAR** al interesado que, una vez finalizadas las obras tendrá que presentarse la correspondiente solicitud de certificado final de obra que comprobará la adecuación de las obras ejecutadas a las que son objeto de la licencia que nos ocupa **ADVIRTIÉNDOLE** 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

**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
202400389/0	Tasa por Licencia Urbanística	70 euros (pendiente)
202308002/0	Impuesto Construcciones Instalaciones y Obras	70 euros ( pagada)

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

Descripción	Url de verificación
Informe técnico favorable municipal de 9 de enero de 2024	<a href="https://santantoni.sedelectronica.es/doc">https://santantoni.sedelectronica.es/doc</a> [REDACTED]

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

**Documentos anexos:**

- Anexo 4. 6269\_2023 Informe Técnico FAVORABLE cerramiento de parcela

**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 6713/2023. Otorgamiento de licencia de cambio de uso de local a vivienda en suelo urbano**

La Junta de Gobierno acuerda por unanimidad retirar el expediente del orden del día de la sesión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92.1 Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

**Documentos anexos:**

- Anexo 5. 6713\_2023 Informe Técnico FAVORABLE





## 8. Expediente 7308/2023. Otorgamiento de licencia de ampliación y reforma de establecimiento turístico en suelo urbano

En relación con el expediente número 7308/2023 de Licencia urbanística, que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud formulada por el señor [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED], en representación de la mercantil IBIZA FEELING S.L. con CIF núm. **B57703332** mejora y modernización de establecimiento turístico mediante reforma y ampliación de "The White Apartments" sitios en Avenida Doctor Fleming 3 y 5, de esta localidad, en base a lo siguientes:

### ANTECEDENTES

**Primero.** En fecha 19 de diciembre de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-10133 el señor [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED], en representación de la mercantil IBIZA FEELING S.L. con CIF núm. B57703332 mejora y modernización de establecimiento turístico mediante reforma y ampliación de "The White Apartments" sitios en Avenida Doctor Fleming 3 y 5, de esta localidad, mediante aportación de la siguiente documentación técnica; (i) "PROYECTO DE MEJORA Y MODERNIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO SEGÚN LEY 2/2020. PROYECTO BÁSICO. Mejoras en Eficiencia Energética, Calidad, Sostenibilidad Medio Ambiental, Seguridad y Accesibilidad. THE WHITE APARTMENTS". Avenida Doctor Fleming 3 y 5. Redactado por el arquitecto David de la Fuente Rubio. VISADO 29/12/2021-13/01680/21. PEM: 1.074.987,39 euros.MOD 1. MODIFICACION, Mayo 2022 del "PROYECTO DE MEJORA Y MODERNIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO SEGÚN LEY 2/2020. (ii) PROYECTO BÁSICO. Mejoras en Eficiencia Energética, Calidad, Sostenibilidad Medio Ambiental, Seguridad y Accesibilidad. THE WHITE APARTMENTS". Avenida Doctor Fleming 3 y 5. Redactado por el arquitecto David de la Fuente Rubio. VISADO 19/05/2022-13/00690/21 y (iii) MOD 2. ANEXO EXPLICATIVO MODIFICACION, Junio 2022 del "PROYECTO DE MEJORA Y MODERNIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO SEGÚN LEY 2/2020. PROYECTO BÁSICO. Mejoras en Eficiencia Energética, Calidad, Sostenibilidad Medio Ambiental, Seguridad y Accesibilidad. THE WHITE APARTMENTS". Avenida Doctor Fleming 3 y 5. Redactado por el arquitecto David de la Fuente Rubio. VISADO 03/06/2022-13/00785/22 y demás documentación aportada con el registro referido.

**Segundo.** - Obra en el expediente aportado por el interesado la resolución núm. 2022000966 del conseller executiu del Departament de Gestió del Territori, Infraestructures Viàries, Ordenació Turística i Lluita contra l'Intrusisme que contiene el Informe previo favorable del Consell d'Eivissa (Turismo), según previsto en el artículo 7 de la Ley 2/2020, en relación al establecimiento turístico denominado THE WHITE, del grupo de apartamentos turísticos situado en la Avenida Dr. Fleming, 3, TM de Sant Antoni de Portmany (Expediente nº 2022/7417K).

**Tercero.-** En fecha 8 de enero de 2024 mediante registro núm. 2024-E-RE-146 se aporta por el interesado la licencia turística del establecimiento.

**Cuarto.-** En fecha 12 de enero de 2024 se emite informe favorable por los Servicios Técnicos municipales (arquitecto con contrato de servicios externo, 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 <https://santantoni.sedelectronica.es/doc> [REDACTED]



**Quinto.-** En fecha 24 de enero de 2024, mediante registro núm. 2024-E-RE-602 se aporta por el interesado autorización de la entidad EMCANTOR S.L. a favor de la aquí interesada IBIZA FEELING S.L.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**Primero.** Legislación aplicable:

**\*\*– 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.\*\***

- Ley 8/2012, de 19 de junio, de Turismo de les Illes Balears. (Ley 8/2012).

– Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears. (Decreto 20 /2015).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)
- 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. (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 (BOCAIB núm. 50, de 31 de marzo) y sus modificaciones. (PTI).

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

- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.
- Los artículos 26.1.b) y 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

**Segundo.** Se comprueba que las modificaciones objeto de la solicitud de licencia se ajustan, según indica el informe técnico aquí transcrito, a lo dispuesto en el artículo 7 de 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. y cuenta, según se ha indicado por los Servicios Técnicos, con el informes preceptivo de la administración turística competente, eso es, resolución núm. 2022000966 del conseller executiu del Departament de Gestió del Territori,



Infraestructures Viàries, Ordenació Turística i Lluita contra l'Intrusisme que contiene el Informe previo favorable del Consell d'Eivissa (Turismo), según previsto en el artículo 7 de la Ley 2/2020, en relación al establecimiento turístico denominado THE WHITE, del grupo de apartamentos turísticos situado en la Avenida Dr. Fleming, 3, TM de Sant Antoni de Portmany (Expediente nº 2022/7417K).

**Tercero.-** Se ha cumplido lo dispuesto en la disposición transitoria octava del Decreto 20/2015, de 17 de abril, que dispone que *“los informes preceptivos y vinculantes para la obtención de la licencia municipal de obras, emitidos por la administración turística competente, previstos en el punto 1 de la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, se referirán a la constatación o cualificación por parte de la Administración turística del hecho de que el proyecto presentado pretende realizar obras de las mencionadas en la disposición que efectivamente supongan una mejora de los servicios y las instalaciones: en un establecimiento turístico de alojamiento; en una empresa turística residencial, o en un establecimiento de restauración, recreativo, de entretenimiento, deportivo, cultural o lúdico; sean establecimientos ya existentes e inscritos en los registros turísticos o sean proyectos referidos a nuevos establecimientos que se integrarán en alguno de los grupos antes mencionados.”*

**Cuarto.-** La Disposición Adicional 20ª de la Ley 8/2012 de Turismo de les Illes Balears, permite que el proyecto de actividad sea tramitado y aprobado posteriormente a la licencia urbanística, si se ha tramitado la modernización del establecimiento turístico de acuerdo al informe favorable de Turismo, como es el caso, condicionado todo ello a la existencia de un informe técnico que refleje que el uso turístico está admitido en la parcela. Siendo el informe técnico aquí transcrito informe que refleja tal condición, se entiende que el proyecto de actividad podrá ser tramitado con posterioridad a la licencia urbanística y así se debe reflejar en la resolución de otorgamiento de ésta en caso de licencia otorgada al básico y ejecución o en el acto de autorización del proyecto de ejecución.

**Quinto.-** En cuanto al 5% del valor de PEM previsto en el artículo 7 de la Ley 2/2020, según cálculo indicado por los Servicios Técnicos municipales, es de 2.316,25 euros (5% de 46.325,00 euros, de PEM) si bien esta cantidad debe abonarse junto con la solicitud, procede en este momento aprobar la liquidación por tal cantidad generando el deber tributario a su pago, sin embargo cabe la posibilidad del fraccionamiento de su pago en cuatro años.

**Sexto.-** 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, habida cuenta que (i) obra en el expediente informe técnico favorable, (ii) que obran en el expediente informe favorable de Turismo del Consell d'Eivissa; (iii) que la licencia pretendida es conforme con la ordenación urbanística aplicable

Vista la propuesta de resolución PR/2024/295 de 25 de enero de 2024.

## ACUERDO

**Primero. OTORGAR** a la mercantil IBIZA FEELING S.L. con CIF núm. **B57703332** **licencia urbanística para la ejecución de obras de mejora y modernización de establecimiento turístico** mediante reforma y ampliación de “The White Apartments” sitios en Avenida Doctor Fleming 3 y 5, de esta localidad según la siguiente documentación; (i) PROYECTO DE MEJORA Y MODERNIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO SEGÚN LEY 2/2020. PROYECTO BÁSICO. Mejoras en Eficiencia Energética, Calidad, Sostenibilidad Medio Ambiental, Seguridad y Accesibilidad. THE WHITE APARTMENTS”. Avenida Doctor Fleming 3 y 5. Redactado por el arquitecto David de la



Fuente Rubio. VISADO 29/12/2021-13/01680/21. PEM: 1.074.987,39 euros; (ii) MOD 1. MODIFICACION, Mayo 2022 del “PROYECTO DE MEJORA Y MODERNIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO SEGÚN LEY 2/2020. PROYECTO BÁSICO. Mejoras en Eficiencia Energética, Calidad, Sostenibilidad Medio Ambiental, Seguridad y Accesibilidad. THE WHITE APARTMENTS”. Avenida Doctor Fleming 3 y 5. Redactado por el arquitecto David de la Fuente Rubio. VISADO 19/05/2022-13/00690/21. Modifican respecto del anterior proyecto; (iii) MOD 2. ANEXO EXPLICATIVO MODIFICACION, Junio 2022 del “PROYECTO DE MEJORA Y MODERNIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO SEGÚN LEY 2/2020. PROYECTO BÁSICO. Mejoras en Eficiencia Energética, Calidad, Sostenibilidad Medio Ambiental, Seguridad y Accesibilidad. THE WHITE APARTMENTS”. Avenida Doctor Fleming 3 y 5. Redactado por el arquitecto David de la Fuente Rubio. VISADO 03/06/2022-13/00785/22, 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. 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 el informe técnico municipal anexo así como las condiciones en su caso previstas en la resolución núm. 2022000966 del conseller executiu del Departament de Gestió del Territori, Infraestructures Viàries, Ordenació Turística i Lluita contra l'Intrusisme.

**Cuarto.- INFORMAR** los interesados que con carácter previo a la retirada de la licencia deberán satisfacerse los **tributos** correspondientes **INDICANDO** al interesado que, respecto del 5% previsto en el artículo 7 de la Ley 2/2020 de 15 de octubre, se deberá aprobar la liquidación en este acto para acordar el deber tributario y su ejecutividad, no obstante, la cantidad que resulte podrá pagarse de forma fraccionada a lo largo de cuatro años, todo lo cual será verificado previo a la retirada de la licencia.

**Quinto.- APROBAR** las siguientes liquidaciones:

Núm. de liquidación	Tipo de ingreso	Importe
202309240/0	Tasa licencia urbanística	4.837,44 euros (Pagada)
202400550/0	Icío licencia urbanística	42.999,50 euros (Pendiente)
202400551/0	5% PEM art. 7 Ley 2/2020	2.316,75 euros (Pendiente)

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

Descripción	Url de verificación
Informe técnico municipal de 12 de enero de 2024	<a href="https://santantoni.sedelectronica.es/doc">https://santantoni.sedelectronica.es/doc</a> [Redacted]



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

**Documentos anexos:**

- Anexo 6. 7308-2023-RefyAmpliac-WhiteApartments-Fav

**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 1853/2022. Aprobación de la justificación de la subvención del año 2023 concedida la Asociación de Mayores de San Rafael**

Visto el Convenio de Colaboración firmado entre Asociación de Mayores de Sant Rafael y el Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany 2022-2025 con el objetivo de establecer y regular la realización de actividades y mantenimiento propio de la asociación para su funcionamiento a lo largo de los años 2022, 2023, 2024 y 2025, por un importe de 5.000,00€ anuales, firmado el 12 de agosto del 2022.

Examinada toda la documentación justificativa presentada en el registro telemático numero 2024-E-RE-126 de fecha 8 de enero de 2024, antes de finalizar el plazo de justificación establecido en el Convenio.

La técnico que suscribe informa que Asociación de Mayores de Sant Rafael ha cumplido con los requisitos y presenta toda la documentación que se establece en la cláusula cuarta del convenio:

- Relación de facturas justificativas imputadas al Ajuntament de Sant Antoni.
- Factura justificativa de gasto, que cumplen con los gastos subvencionables establecidos en la cláusula cuarta del convenio, por un importe total de 5.469,75€ de 5.000,00€ a imputar para la realización de actividades.
- La asociación de mayores de Sant Rafael presenta una única factura correspondiente al pago de 153 cubiertos en el Bar Restaurante Cruce de Sant Rafael. Presentan declaración jurada del secretario de la asociación de que la factura presentada ha sido pagada íntegramente por la asociación y siendo gratuita para los asociados, con motivo de la celebración de día del su patrón.
- Certificado de no haber recibido otras subvenciones o ayudas de organismos públicos o privados que superen el coste total de la actividad.
- Relación de ingresos y gastos del año 2023 con indicación de la subvención económica recibida del Consell Insular d'Eivissa.
- Facturas de gastos de la asociación.
- Certificados actualizados de estar al corriente de pago con la AEAT ,TGSS, ATIB y hacienda local, con resultado positivo, sin deudas.



- Publicidad en la que costa como colaborador el Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany.
- Memoria de actividades realizadas por la Asociación de Mayores de Sant Rafael en el año 2023.

Visto que en la cláusula segunda del convenio se establece que se abona del 100% de la subvención en la firma del convenio y en los sucesivos años, una vez se haya justificado la subvención del año anterior.

Y visto que Asociación de Mayores de Sant Rafael ha cumplido con los fines establecidos en el convenio y que han realizado las actividades objeto de la subvención.

Visto informe de fiscalización emitido por el Interventor accidental de fecha 26 de enero de 2024.

Visto que el órgano competente para resolver es la Junta de Gobierno Local.

Vista la propuesta de resolución PR/2024/350 de 29 de enero de 2024.

### ACUERDO

**Primera.** Aprobar la justificación de la subvención del año 2023 para la Asociación de Mayores de Sant Rafael, por un importe total 5.000,00 €.

**Segunda:** Comunicar su aprobación a los servicios económicos del Ayuntamiento para 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.

#### **10. Expediente 127/2023. Aprobación de la justificación del Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento y Club Náutico de Ibiza 2023**

Visto el Convenio de Colaboración firmado entre CLUB NÁUTICO IBIZA y el Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany y con el objetivo básico la realización de actividades lúdicas, artísticas, deportivas y terapéuticas en el mar, para personas con necesidades especiales, por un importe de 5.000€, firmado el 10 de noviembre de 2023.

Examinada toda la documentación justificativa presentada en el registro telemático numero 2023-ERE-10206 de fecha 21 de diciembre de 2023, antes de finalizar el plazo de justificación establecido en el Convenio.

La técnico que suscribe informa que CLUB NÁUTICO IBIZA ha cumplido con los requisitos y presenta toda la documentación que se establece en la cláusula cuarta del convenio:

- Relación de gastos justificativos.



- Nominas justificativas del gasto, que cumplen con los gastos subvencionables establecidos en la cláusula cuarta del convenio, por un importe total de 5.700,00€ imputando 5.000,00€.
- Certificados actualizados de estar al corriente de pago con la AEAT, TGSS y ATIB.
- Publicidad en la que costa como colaborador el Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany.
- Memoria de actividades realizadas por la CLUB NÁUTICO IBIZA de todo el programa para los distintos municipios de la isla durante el año 2023.
- Declaración de previsión de ingresos de otras subvenciones o ayudas de organismos públicos o privados y, por tanto, no aportan certificado negativo de otras subvenciones.

Visto que en la cláusula segunda el Convenio se establece que se abona del 100% de la subvención en la firma del convenio.

Y visto que CLUB NÁUTICO IBIZA ha cumplido con los fines establecidos en el convenio y que han realizado las actividades objeto de la subvención.

Visto informe de fiscalización emitido por Intervención de fecha 16 de enero de 2024.

Visto que el órgano competente para resolver es la Junta de Gobierno Local.

Vista la propuesta de resolución PR/2024/251 de 23 de enero de 2024.

## ACUERDO

**Primera.** Aprobar la justificación de la subvención de CLUB NÁUTICO IBIZA

**Segunda:** Comunicar su aprobación a los servicios económicos del Ayuntamiento, para 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.**

### 11. Expediente 6088/2023. Aprobación de la contratación de la entidad Insigna Uniformes, SL mediante acuerdo marco de la FELIB para la uniformidad de la Policía Local

1. L'Ajuntament de Sant Antoni de Portmany, és una entitat local associada a la Federació d'Entitats Locals de les Illes Balears (FELIB), i al mateix temps és identificada a la clàusula 6 del PCAP com a entitat destinatària de l'Acord marc 6/2022. En aquesta clàusula es detallen en el seu document adjunt 1 les entitats adherides a la Central de contractació de la FELIB, habilitació que permet ser destinatària de l'Acord marc pel subministrament d'uniformitat de la policia local, vestuari de la brigada d'obres i serveis (EPI), així com altre personal adscrit als serveis públics de les entitats locals de la Comunitat autònoma de les Illes Balears (expedient 6/2022).



2. La Central de contractació de la FELIB mitjançant l'aprovació de l'expedient de contractació i procediment administratiu de licitació, de conformitat amb els plecs de clàusules administratives particulars i prescripcions tècniques publicat el 7 de febrer de 2023 van concloure, després de la valoració dels criteris d'adjudicació basats en un judici de valor i posteriorment els automàtics amb una proposta de selecció d'empreses per a cada lot. Així, en data 2 de juliol de 2023, es va publicar la proposta d'empreses adjudicatàries de l'Acord marc. Aquestes són:

<b>Lot 1</b>			
	SATARA SEGURIDAD S.L.		
	INSIGNA UNIFORMES S.L.		
	REBIS		
	MONROY SPORT S.L.		
<b>Lot 2</b>			
	SATARA SEGURIDAD S.L.		
	INSIGNA UNIFORMES S.L.		
	REBIS		
<b>Lot 3</b>			
	DISTRIBUIDORA BALEAR DE UNIFORMES S.L.		
<b>Lot 4</b>			
	DISTRIBUIDORA BALEAR DE UNIFORMES S.L.		
<b>Lot 6</b>			
	REBIS		
	SATARA SEGURIDAD S.L.		
	INSIGNA UNIFORMES S.L.		

3. En agost de 2023 es van formalitzar els contractes entre la FELIB i les diferents empreses com a adjudicatàries de l'acord marc.

4.- Antecedents de l'entitat.

Vista la Providència de la Regidoria delegada de data 16 de gener de 2024 la qual senyala l'interès que té aquesta entitat local d'adherir-se específicament a l'acord marc de subministrament d'uniformitat i complements per la policia local, per personal de la brigada i de protecció civil amb destinació a les entitats locals de les illes Balears, havent-se celebrat aquest acord marc amb diversos empresaris, i estant vigent l'acord marc.

#### FONAMENTS DE DRET

- Disposició addicional segona de la LCSP, pel que fa a la competència de l'òrgan de contractació.
- Disposició addicional tercera de la LCSP, apartat 10, en relació a la Disposició addicional cinquena de la LBRL, en la redacció aportada per la LRSAL.





- Articles 227 i següents de la LCSP, en relació a la Disposició Addicional cinquena de la LBRL respecte a la creació i règim de centrals de contractació i l'adhesió a aquestes.
- Articles 219 a 222 de la LCSP en relació a la regulació règim jurídics dels Acords marc, i especialment en l'article 221.4 LCSP quan no tots els termes estiguin determinats en la selecció de l'Acord marc.
- Article 153 de la LCSP pel que fa a la no necessària formalització del contracte basat en un Acord marc.
- Apartat V PCAP, que comprèn les clàusules 36 a 46 del PCAP, i especialment la clàusula 36 PCAP respecte a l'adjudicació del contractes basats.
- Els contractes basats en un Acord marc tenen caràcter administratiu i es regeixen pel PCAP i PPT objecte de la licitació, els quals tenen caràcter contractual, així com per la resta de normativa concordant aplicable que resulti d'aplicació en matèria de contractació.

Vist quant antecedeix, es considera que l'expedient ha seguit la tramitació establerta en la Legislació aplicable procedint la seva aprovació per la Junta de Govern Local de conformitat amb el que es disposa en la Disposició Addicional Segona de la Llei 9/2017 de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, en relació amb el Decret d'Alcaldia núm. 2223 de data 25 de juny de 2023.

Vist que l'informe-proposta de resolució va subscrit amb la conformitat de la Secretari de la Corporació d'acord amb el que es disposa en el punt 8 la disposició addicional tercera de la Llei 9 /2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

Vista la propuesta de resolución PR/2024/361 de 30 de enero de 2024 fiscalizada favorablemente con fecha de 30 de enero de 2024.

## ACUERDO

**PRIMER.** Aprovar la contractació a l'empresa seleccionada de l'Acord marc Insigna Uniformes S.L els subministraments següents:

L O T 1	Tipus de peça de roba o complement	Mida /Talla /Número	Quantitat	Import unitat (sense IVA)	Import Total (sense IVA)	IVA 21 %	Import Total (amb IVA)
1	2 POLO CAMISERO M/C	3XS	2	50,50 €	101,00 €	21,21 €	122,21 €
1	2 POLO CAMISERO M/C	S	2	50,50 €	101,00 €	21,21 €	122,21 €
1	2 POLO CAMISERO M/C	M	2	50,50 €	101,00 €	21,21 €	122,21 €
1	2 POLO CAMISERO M/C	XL	2	50,50 €	101,00 €	21,21 €	122,21 €



						21 €	
1	3 POLO CAMISERO M/L	3XS	1	50,20 €	50,20 €	10, 54 €	60,74 €
1	3 POLO CAMISERO M/L	S	1	50,20 €	50,20 €	10, 54 €	60,74 €
1	3 POLO CAMISERO M/L	M	1	50,20 €	50,20 €	10, 54 €	60,74 €
1	3 POLO CAMISERO M/L	XL	1	50,20 €	50,20 €	10, 54 €	60,74 €
1	7 IMPERMEABLE	XS	1	281,29 €	281,29 €	59, 07 €	340,36 €
1	7 IMPERMEABLE	L	1	281,29 €	281,29 €	59, 07 €	340,36 €
1	7 IMPERMEABLE	XL	1	281,29 €	281,29 €	59, 07 €	340,36 €
1	7 IMPERMEABLE	2XL	1	281,29 €	281,29 €	59, 07 €	340,36 €
1	6 CAMISETA INTERIOR M /C	XS	2	16,26 €	32,52 €	6,8 3€	39,35 €
1	6 CAMISETA INTERIOR M /C	L	2	16,26 €	32,52 €	6,8 3€	39,35 €
1	6 CAMISETA INTERIOR M /C	XL	2	16,26 €	32,52 €	6,8 3€	39,35 €
1	6 CAMISETA INTERIOR M /C	2XL	2	16,26 €	32,52 €	6,8 3€	39,35 €
1	14 FORRO JERSEY TERMICO CREMALLERA	3XS	1	58,40 €	58,40 €	12, 26 €	70,66 €
1	14 FORRO JERSEY TERMICO CREMALLERA	S	1	58,40 €	58,40 €	12, 26 €	70,66 €
1	14 FORRO JERSEY TERMICO CREMALLERA	M	1	58,40 €	58,40 €	12, 26 €	70,66 €

# ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO

Número: 2024-0006 Fecha: 04/06/2024



1	14	FORRO JERSEY TERMICO CREMALLERA	XL	1	58,40 €	58,40 €	12,26 €	70,66 €
1	15	PANTALON GEO INVIERNO MODLEO MUJER	34/92	2	97,33 €	194,66 €	40,88 €	235,54 €
1	16	PANTALON GEO VERANO MODLEO MUJER	34/92	2	93,28 €	186,56 €	39,18 €	225,74 €
1	15	PANTALON GEO INVIERNO MODLEO HOMBRE	42/107	2	97,33 €	194,66 €	40,88 €	235,54 €
1	15	PANTALON GEO INVIERNO MODLEO HOMBRE	44/107	2	97,33 €	194,66 €	40,88 €	235,54 €
1	15	PANTALON GEO INVIERNO MODLEO HOMBRE	50/115	2	97,33 €	194,66 €	40,88 €	235,54 €
1	16	PANTALON GEO VERANO MODLEO HOMBRE	42/107	2	93,28 €	186,56 €	39,18 €	225,74 €
1	16	PANTALON GEO VERANO MODLEO HOMBRE	44/107	2	93,28 €	186,56 €	39,18 €	225,74 €
1	16	PANTALON GEO VERANO MODLEO HOMBRE	50/115	2	93,28 €	186,56 €	39,18 €	225,74 €
1	2	GORRA UIP SAN ANTONIO AGENTE INVIERNO	SP	1	29,67 €	29,67 €	6,23 €	35,90 €
1	2	GORRA UIP SAN ANTONIO AGENTE INVIERNO	M	2	29,67 €	59,34 €	12,46 €	71,80 €
1	2	GORRA UIP SAN ANTONIO AGENTE INVIERNO	G	1	29,67 €	29,67 €	6,23 €	35,90 €
1		ABRIGO ANORAK MODELO MUJER	2/4 3XS	1	300,96 €	300,96 €	63,20 €	364,16 €
1		ABRIGO ANORAK MODELO HOMBRE	2/4 M	1	300,96 €	300,96 €	63,20 €	364,16 €
1		ABRIGO ANORAK MODELO HOMBRE	2/4 L	1	300,96 €	300,96 €	63,20 €	364,16 €



							€	
1	ABRIGO ANORAK 2/4 MODELO HOMBRE	2XL	1	300,96 €	300,96 €	63,20 €		364,16 €

L O T 2	Tipus de peça de roba o complement	Mida /Talla /Número	Qua ntita t	Import unitat (sense IVA)	Import Total (sense IVA)	IVA 21 %	Import Total (amb IVA)
2	7 CASCO MOTO	2XS	1	196,90 €	196,90 €	41,35 €	238,25 €
2	7 CASCO MOTO	M	1	196,90 €	196,90 €	41,35 €	238,25 €
2	7 CASCO MOTO	L	1	196,90 €	196,90 €	41,35 €	238,25 €
2	7 CASCO MOTO	XL	1	196,90 €	196,90 €	41,35 €	238,25 €
2	9 CINTURON INTERIOR + EXTERIOR	SP	1	21,11 €	21,11 €	4,43 €	25,54 €
2	9 CINTURON INTERIOR + EXTERIOR	M	2	21,11 €	42,22 €	8,87 €	51,09 €
2	9 CINTURON INTERIOR + EXTERIOR	L	1	21,11 €	21,11 €	4,43 €	25,54 €
2	19 CALCETINES INVIERNO	S	2	7,06 €	14,12 €	2,97 €	17,09 €
2	19 CALCETINES INVIERNO	L	2	7,06 €	14,12 €	2,97 €	17,09 €
2	19 CALCETINES INVIERNO	XL	4	7,06 €	28,24 €	5,93 €	34,17 €
2	19 CALCETINES VERANO	S	2	5,23 €	10,46 €	2,20 €	12,66 €
2	19 CALCETINES VERANO	L	2	5,23 €	10,46 €	2,20 €	12,66 €
2	19 CALCETINES VERANO	XL	4	5,23 €	20,92 €	4,39 €	25,31 €
2	25 GUANTES ANTI CORTE	XS	1	61,56 €	61,56 €	12,93 €	74,49 €

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**

Número: 2024-0006 Fecha: 04/06/2024

Cód. Validación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>  
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 103



2	25 GUANTES ANTI CORTE	L	2	61,56 €	123,12 €	25,86 €	148,98 €
2	25 GUANTES ANTI CORTE	XL	1	61,56 €	61,56 €	12,93 €	74,49 €
2	29 LINTERNA TACTICA	-	4	93,20 €	372,80 €	78,29 €	451,09 €
2	30 SILBATO MOSQEUTON	Y -	4	8,18 €	32,72 €	6,87 €	39,59 €
2	34 PORTA GUNATES	-	4	5,67 €	22,68 €	4,76 €	27,44 €
2	6 BOTAS FAL PATROL HIGH	36	1	141,38 €	141,38 €	29,69 €	171,07 €
2	6 BOTAS FAL PATROL HIGH	43	1	141,38 €	141,38 €	29,69 €	171,07 €
2	6 BOTAS FAL PATROL HIGH	46	1	141,38 €	141,38 €	29,69 €	171,07 €
2	6 BOTAS FAL PATROL HIGH	47	1	141,38 €	141,38 €	29,69 €	171,07 €
2	HOMBRERAS ROJAS POLICIA EN PRACTICAS	-	8	20,79 €	166,32 €	34,93 €	201,25 €
2	NUMERO PECHO CON VELCRO	TIP E020088	4	3,68 €	14,72 €	3,09 €	17,81 €
2	NUMERO PECHO CON VELCRO	TIP E020089	4	3,68 €	14,72 €	3,09 €	17,81 €
2	NUMERO PECHO CON VELCRO	TIP E020090	4	3,68 €	14,72 €	3,09 €	17,81 €
2	NUMERO PECHO CON VELCRO	TIP E020091	4	3,68 €	14,72 €	3,09 €	17,81 €

L O T 6	Tipus de peça de roba o complement	Mida/Talla /Número	Quantitat	Import unitat (sense IVA)	Import Total (sense IVA)	IVA 21%	Import Total (amb IVA)
6	CAMSIETA INTERIOR MANGA	XS	2	28,33 €	56,66 €	11,90 €	84,99 €



	LARGA						
6	CAMSIETA INTERIOR MANGA LARGA	L	2	28,33 €	56,66 €	11,90 €	84,99 €
6	CAMSIETA INTERIOR MANGA LARGA	XL	2	28,33 €	56,66 €	11,90 €	84,99 €
6	CAMSIETA INTERIOR MANGA LARGA	2XL	2	28,33 €	56,66 €	11,90 €	84,99 €
6	7 BRAGA CUELLO	-	4	11,91 €	47,64 €	10,00 €	59,55 €

**SEGON.** Aprovar l'autorització i disposició de la despesa per import de 7.650,84 € i 1.606,68 € corresponent a l'IVA, sumant un total de 9.257,52 €, que s'imputarà, dins del pressupost de l'any 2024, a càrrec de l'aplicació pressupostària 009-1320-221040.

**TERCER.** Notificar l'adopció d'aquest acord a l'empresa adjudicatària Insigna Uniformes S.L., i a la FELIB, i donant-li els efectes de publicitat del contracte basat que siguin preceptius.

#### **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 2726/2023. Adjudicación del contrato de servicios de recogida, acogida, tratamiento y adopción de animales de compañía abandonados, desamparados, extraviados o decomisados del municipio de Sant Antoni de Portmany**

Dada cuenta del acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 13 de octubre de 2023 por el que se aprobó el expediente de contratación para la adjudicación del contrato de servicios de recogida, acogida, tratamiento y adopción de animales de compañía abandonados, desamparados, extraviados o decomisados del municipio de Sant Antoni de Portmany, mediante procedimiento abierto sujeto a regulación armonizada.

Visto el anuncio de licitación publicado en el Diario Oficial de la Unión Europea y en el perfil de contratante, para que durante el plazo de 30 días naturales contados desde la fecha de envío del anuncio del contrato a la Comisión Europea los interesados pudieran presentar las proposiciones que estimaran pertinentes.

Visto que la fecha límite para la presentación de las proposiciones finalizó el día 17 de noviembre de 2023, y que se presentó una única empresa para el lote 2 y ninguna proposición para el lote 1, siendo esta la siguiente:

- AnimalsVet, Amalia Cacnave Alvarez, con DNI [REDACTED], presentada en fecha 15 de noviembre de 2023.



Visto el acuerdo de la Mesa de Contratación de fecha 28 de noviembre de 2023, calificando la documentación y admitiendo a licitación a la empresa antes citada.

Así mismo se procede a la apertura de los sobres «B» que contenían las proposiciones y demás documentación relativas a los criterios de adjudicación evaluables de forma automática, clasificando las proposiciones presentadas y realizando la propuesta de adjudicación del contrato al órgano de contratación:

1.- AnimalsVet, Amalia Cacenave Alvarez, con DNI [REDACTED] con un total de 90 puntos.

Visto Decreto núm. 4114 de fecha 5 de diciembre de 2023, en virtud del cual se acepta la propuesta de adjudicación del contrato efectuada por la mesa de contratación en sesión celebrada en fecha 28 de noviembre de 2023, y se requiere a AnimalsVet, Amalia Cacenave Alvarez, licitador que ha presentado la mejor oferta, para que en el plazo de diez días hábiles presente documentación justificativa de las circunstancias a las que se refieren las letras a) a c) del apartado 1 del artículo 140 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, si no se hubiera aportado con anterioridad, tanto del licitador como de aquellas otras empresas a cuyas capacidades se recurra, sin perjuicio de lo establecido en el segundo párrafo del apartado 3 del citado artículo; de disponer efectivamente de los medios que se hubiese comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato conforme al artículo 76.2; y de haber constituido la garantía definitiva que sea procedente.

Visto que en fecha 27 de diciembre de 2023, mediante escrito presentado a través de la plataforma de contratación del sector público, se presenta la documentación justificativa a que se refiere el párrafo anterior.

Visto acuerdo de la Mesa de Contratación de fecha 11 de enero de 2024, por el que se califica la documentación administrativa y se acuerda requerir la subsanación de las deficiencias observadas en la documentación justificativa en relación a la solvencia económica.

Visto acuerdo de la Mesa de Contratación de fecha 25 de enero de 2024, por el que se califica la documentación presentada para la subsanación de deficiencias y considerar que la misma está completa y reúne los requisitos exigidos en el artículo 140 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable procediendo su aprobación a la Junta de Gobierno Local de conformidad con el artículo 151.1 y la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en relación con el Decreto núm. 2222 de fecha 25 de junio de 2023.

Vista la propuesta de resolución PR/2024/340 de 26 de enero de 2024 fiscalizada favorablemente con fecha de 29 de enero de 2024.

## ACUERDO

**PRIMERO.** Declarar desierto el lote 1 del contrato de servicios de recogida, acogida y adopción de animales de compañía abandonados, desamparados, extraviados o decomisados, al no haberse presentado ninguna oferta a la licitación.

**SEGUNDO.** Adjudicar a Amalia Cacenave Alvarez, con DNI [REDACTED], el LOTE 2 Servicio de asistencia veterinaria de animales de compañía abandonados, desamparados, extraviados o



decomisados, por procedimiento abierto sujeto a regulación armonizada, por importe de 111.570,25 euros, y 23.429,75 euros correspondiente al IVA, lo que suma un total de 135.000 euros. Así como las siguientes mejoras:

- Realización de 5 esterilizaciones de gatas preñadas o no.
- Realización de 5 esterilizaciones de gatos.

**TERCERO.** Notificar a Amalia Cacenave Alvarez, adjudicataria del contrato, el presente acuerdo y citarle a la firma del contrato que tendrá lugar una vez transcurran 15 días hábiles desde que se remita la notificación de la adjudicación a los licitadores.

**CUARTO.** Publicar anuncio de formalización del contrato en el Perfil de contratante en plazo no superior a quince días tras la perfección del contrato y con el contenido contemplado en el anexo III de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y en el «Diario Oficial de la Unión Europea» a más tardar 10 días después de la formalización del contrato.

**QUINTO.** Comunicar al Registro de Contratos del Sector Público los datos básicos del contrato incluyendo la identidad del adjudicatario, el importe de adjudicación, junto con el desglose correspondiente del Impuesto sobre el Valor Añadido.

**SEXTO.** Designar como responsable del contrato al técnico municipal Josefa Cardona Serra técnica de medio ambiente del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, de conformidad con el artículo 62 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

#### **Votación y acuerdo:**

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

### **13. Expediente 5675/2023. Adjudicación del contrato de Obras del proyecto de ejecución de la Escoleta San Rafel. Cofinanciado PRTR**

Dada cuenta del acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 2 de noviembre de 2023 por el que se aprobó el expediente de contratación para la adjudicación del contrato de Obras del proyecto de ejecución de la Escoleta Sant Rafel. Cofinanciado PRTR, mediante procedimiento abierto simplificado.

Visto que en fecha 9 de noviembre de 2023 la Junta de Gobierno Local aprobó la modificación de los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares debido a un error material en la redacción de los pliegos.

Visto anuncio de licitación publicado en el perfil del contratante para que durante el plazo de 20 días naturales contados desde la publicación del anuncio del contrato, pudieran presentar proposiciones que estimaran pertinentes.

Visto que la fecha límite para la presentación de las proposiciones finalizó el día 30 de noviembre de 2023, y que se presentaron los licitadores siguientes:





- TECNOLOGIA DE LA CONSTRUCCION Y OBRAS PUBLICAS, S.A. con NIF: A13303763, proposición presentada en fecha 30 de noviembre de 2023.
- UTE INSAE-ESSEX, formada por las entidades INSAE INFRAESTRUCTURAS, S.A. con CIF A90050980 y ESSEX MAINTENANCE, S.L. con CIF B16550493, presentada en fecha 30 de noviembre de 2023.

Visto el acuerdo de la Mesa de Contratación de fecha 8 de enero de 2024, realizando propuesta de adjudicación a favor del candidato con mejor puntuación, y requiriendo al mismo que constituya la garantía definitiva, así como para que aporte el compromiso al que se refiere el artículo 75.2 y la documentación justificativa de que dispone efectivamente de los medios que se hubiese comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato conforme al artículo 76.2.

Visto que en fecha 23 de enero de 2024, a través de la plataforma de contratación del sector público, se presenta la documentación justificativa a que se refiere el párrafo anterior.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable procediendo su aprobación a la Junta de Gobierno Local de conformidad con el artículo 151.1 y la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en relación con el Decreto núm. 2222 de fecha 25 de junio de 2023.

Vista la propuesta de resolución PR/2024/358 de 30 de enero de 2024.

### ACUERDO

**PRIMERO.** Adjudicar a la UTE INSAE-ESSEX, formada por las entidades INSAE INFRAESTRUCTURAS, S.A. con CIF A90050980 y ESSEX MAINTENANCE, S.L. con CIF B16550493, el contrato de Obras del proyecto de ejecución de la Escoleta Sant Rafel (Cofinanciado PRTR), por procedimiento abierto simplificado, por importe de 1.256.843,42 euros, y 263.937,12 euros correspondiente al IVA, lo que suma un total de 1.520.780,54 euros.

**SEGUNDO.** Notificar, en los términos previstos en el artículo 151.1 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la adjudicación a los licitadores que no han resultado adjudicatarios.

**TERCERO.** Notificar el presente acuerdo a UTE INSAE-ESSEX, adjudicatario del contrato, y citarle para que en el plazo de 15 días hábiles, a contar desde el día siguiente a aquél en que reciba la notificación de la adjudicación, se proceda a la firma del contrato.

**CUARTO.** Publicar anuncio de adjudicación en el perfil de contratante en plazo de 15 días.

**QUINTO.** Publicar anuncio de formalización del contrato en el Perfil de contratante en plazo no superior a quince días tras la perfección del contrato y con el contenido contemplado en el anexo III de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

**SEXTO.** Comunicar al Registro de Contratos del Sector Público los datos básicos del contrato incluyendo la identidad del adjudicatario, el importe de adjudicación, junto con el desglose correspondiente del Impuesto sobre el Valor Añadido.



**SÉPTIMO.** Remitir a la Sindicatura de Comptes de las Islas Baleares una copia certificada del documento en el que se hubiere formalizado el contrato, acompañada de un extracto del expediente en que se derive dentro de los tres meses siguientes a la formalización del contrato, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 335.1 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

**OCTAVO.** Designar como Director de la obra y responsable del contrato a Cristina Quereda Zaragoza, como Director ejecutivo de la obra y Coordinador de seguridad y salud a Cayetano Martínez Más y como Asistente de instalaciones a José Antonio Martínez Más.

#### **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 448/2013. Rectificación de acuerdo de otorgamiento de licencia urbanística y autorización de modificaciones en el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar en suelo rústico**

La Junta de Gobierno acuerda por unanimidad retirar el expediente del orden del día de la sesión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92.1 Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

#### **Documentos anexos:**

- Anexo 7. 448\_2013 Informe Técnico MTO FAVORABLE

**15. Expediente 4941/2018. Denegación de licencia urbanística para construcción de nave industrial para almacén según proyecto básico modificado y de ejecución por no adecuarse a la ordenación urbanística de aplicación**

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 DNI núm. [REDACTED], en nombre y representación de la entidad PITIUSAS LIBRE, SL con CIF número B16547648 de licencia urbanística para construcción de nave industrial para almacén en Avda. Llauradors, 4 en el Polígono Industrial de Montecristo, termino municipal de Sant Antoni de Portmany, otorgada como fue la misma mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 13 de julio de 2023 al proyecto básico, presentado como ha sido proyecto básico y de ejecución modificado, en base a los siguientes,

### **ANTECEDENTES**

**Primero.-** En fecha 9 de noviembre de 2018, el señor [REDACTED], con DNI nº [REDACTED], en representación de PITIUSAS LIBRE, S.L., con C.I.F.: B16547648 presenta mediante registro núm. 2018-E-RE-6222 solicitud de licencia urbanística para la construcción de una nave industrial sin uso definido en la Avda. Llauradors, 4 del Polígono Industrial de Montecristo, termino municipal de Sant Antoni de Portmany mediante presentación de Proyecto Básico para la construcción de una nave industrial sin uso definido en la Avda. Llauradors, 4 del Polígono Industrial de Montecristo, termino municipal de Sant Antoni de Portmany, sin firmar ni visar.



**Segundo.-** En fecha 14 de diciembre de 2018, mediante registro núm. 2018-S-RE-7206 se realiza requerimiento para la subsanación de la solicitud.

- En fecha 23 de agosto de 2019, mediante registro núm. -2019-E-RE-3921 se presenta documentación consistente en JUSTIFICACIÓN DE NAVE SIN ACTIVIDAD.

**Tercero.-** En fecha 14 de septiembre de 2021, mediante registro núm. 2021-E-RE-5585 el el señor [REDACTED], con DNI nº [REDACTED] en representación del interesado presenta Proyecto Básico para la construcción de una nave industrial sin uso definido en la Avda. Llauradors, 4 del Polígono Industrial de Montecristo, termino municipal de Sant Antoni de Portmany, redactado y suscrito por el arquitecto Álvaro Eduardo González de la Fuente, colegiado nº 311456 firmado y sin visado.

**Cuarto.-** En fecha 6 de octubre de 2021, mediante registro núm. 2021-S-RE-5564 se remite oficio a Patrimoni para la emisión de informe preceptivo por posible afección arqueológica.

**Quinto.-** En fecha 9 de noviembre de 2021, mediante registro núm. 2021-E-RC-8488 tiene entrada en este Ayuntamiento autorización de AESA con las condiciones previstas.

**Sexto.-** En fecha 3 de junio de 2022, mediante registro núm. 2022-E-RC-5022 tiene entrada informe favorable a la actuación arqueológica en la ubicación de referencia.

**Séptimo.-** En fecha 1 de junio de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-4611 se aporta estudio arqueológico y justificante de presentación ante el Consell d'Eivissa.

**Octavo.-** En fecha 19 de junio de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-5066 el interesado aporta resolución favorable del Consell d'Eivissa a la actuación constructiva en la zona de referencia.

**Noveno.-** En fecha 19 de junio de 2023, mediante registro núm. -2023-E-RC-5333 tiene entrada en este Ayuntamiento, resolución 2023000136, dictada el 16 de junio de 2023, por la vicepresidenta segunda de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA) que autoriza la continuación de las obras por falta de interés arqueológico significativo, con preceptividad de realizar seguimiento durante el proceso de ejecución y resto de condiciones impuestas.

**Décimo.-** En fecha 13 de julio de 2023 la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que otorga a la entidad PITIUSAS LIBRE, S.L., con C.I.F.: B16547648 licencia urbanística para la construcción de una nave industrial sin uso definido en la Avda. Llauradors, 4 del Polígono Industrial de Montecristo, termino municipal de Sant Antoni de Portmany según Proyecto Básico para la construcción de una nave industrial sin uso definido en la Avda. Llauradors, 4 del Polígono Industrial de Montecristo, termino municipal de Sant Antoni de Portmany, redactado y suscrito por el arquitecto Álvaro Eduardo González de la Fuente, colegiado nº 311456 del COAIB, de fecha noviembre de 2018, el cual se ha presentado sin visado.

**Décimoprimer.-** En fecha 9 de enero de 2024, se presenta por el señor [REDACTED], con DNI nº [REDACTED], en representación de PITIUSAS LIBRE S.L. mediante el RGE 2024-E-RE-193 - PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN MODIFICADO SIN ALTERACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE NAVE INDUSTRIAL EN SUELO URBANO, en la Avda des Llauradors, 4 del Polígono Industrial de Montecristo, termino municipal de Sant Antoni de Portmany, redactado por el arquitecto Jordi Rodríguez-Carreño Villangómez, colegiado número 337.056 por el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB), bajo la sociedad Estudio Vila 13



Arquitectura, S.L.P. colegiada con número 952.511, con número de visado 13/02049/23, de fecha 21 de diciembre de 2023.

**Décimosegundo.-** En fecha 19 de enero de 2024 mediante registro núm. 2024-S-RE-543 se realiza requerimiento para la subsanación de la documentación presentada según informe técnico municipal de fecha

- En fecha 19 de enero de 2024, mediante registro núm. RGE 2024-E-RE-482 se aporta documentación en respuesta al requerimiento.

**Decimotercero.-** En fecha 21 de enero de 2024, los Servicios Técnicos municipales (profesional con contrato de servicios externo el señor Ricardo Sarrió Mico) emiten informe técnico desfavorable, que se adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación <https://santantoni.sedelectronica.es/doc>

## 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.
- Los artículos 178.1.b), 179.2.a), y siguientes de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Illes Balears.
- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.
- Los artículos 26.1.b) y 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

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

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

(...)

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



En el caso que nos ocupa, obra en el expediente que en fecha 13 de julio de 2023 la Junta de Gobierno Local adoptó Acuerdo por el que otorga a la entidad PITIUSAS LIBRE, S.L., con C.I.F.: B16547648 licencia urbanística para la construcción de una nave industrial sin uso definido en la Avda. Llauradors, 4 del Polígono Industrial de Montecristo, termino municipal de Sant Antoni de Portmany según Proyecto Básico para la construcción de una nave industrial sin uso definido en la Avda. Llauradors, 4 del Polígono Industrial de Montecristo, termino municipal de Sant Antoni de Portmany, redactado y suscrito por el arquitecto Álvaro Eduardo González de la Fuente, colegiado nº 311456 del COAIB, de fecha noviembre de 2018. Habida cuenta que dicha licencia fue otorgada al proyecto básico, se confería a la interesada un plazo máximo de seis meses para aportar proyecto de ejecución que fuera desarrollo del básico autorizado.

El artículo 151.6 LUIB dispone:

*“6. Las licencias urbanísticas se otorgarán o denegarán de acuerdo con las previsiones de la presente ley, del resto de legislación directamente aplicable y de las disposiciones del planeamiento urbanístico y, en su caso, del planeamiento de ordenación territorial. Todo acto administrativo que deniegue la licencia será motivado, con referencia explícita a la norma o la disposición del planeamiento urbanístico que la solicitud contradiga”.*

Por su parte el artículo 152.1 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.**”*

En el caso que nos ocupa, la interesada presenta proyecto básico modificado y de ejecución el cual, habida cuenta que propone alteraciones respecto del proyecto básico al que fue otorgado licencia, procede valorar su adecuación a la ordenación nuevamente y, analizado como ha sido por los Servicios Técnicos en informe adjunto, el proyecto básico modificado y de ejecución, **no cumple con la ordenación urbanística** tal y como se ha analizado por los Servicios Técnicos municipales.

Se reproduce el tenor literal parcial del informe técnico municipal en lo que al incumplimiento urbanístico invocado se refiere:

*“// Por lo tanto, si la planta sótano pasa a tener un uso distinto del inicialmente previsto de aparcamiento y trasteros y cuartos de instalaciones del edificio, esta **planta sótano deberá tenerse en cuenta al efecto de los cómputos**, cuestión que se ha obviado en el proyecto modificado.*

*Consecuentemente, si esta planta sótano queda computada como procede por aplicación de la normativa vigente, en función de lo declarado, el **proyecto modificado incumple por exceso con el parámetro edificabilidad**. Se superan con creces los 4m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> establecidos en el PGOU para la Zona Industrial (art. 249 del PGOU).//”*

Comprobado como ha sido que se ha seguido en el presente expediente la tramitación prevista en el artículo 151 LUIB y comprobado como ha sido por los Servicios Técnicos que el proyecto básico y de ejecución modificado no se adecúan al ordenamiento urbanístico de aplicación procede resolver en tal sentido y denegar la licencia al proyecto presentado.



**Tercero.-** La competencia corresponde a la Junta de Gobierno Local, según decreto de Alcaldía núm 2222 de 25 de junio de 2023, de delegación de competencias a favor de la Junta de Gobierno.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable, y puesto que (i) obra en el expediente informe técnico desfavorable, (ii) la licencia pretendida no es conforme con la ordenación urbanística;

Vista la propuesta de resolución PR/2024/343 de 26 de enero de 2024.

### ACUERDO

**Primero.- DENEGAR** a la entidad PITIUSAS LIBRE, S.L., con C.I.F.: B16547648 **licencia urbanística para la construcción de una nave industrial sin uso definido** en la Avda. Llauradors, 4 del Polígono Industrial de Montecristo, termino municipal de Sant Antoni de Portmany según PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN MODIFICADO SIN ALTERACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE NAVE INDUSTRIAL EN SUELO URBANO, en la Avda des Llauradors, 4 del Polígono Industrial de Montecristo, termino municipal de Sant Antoni de Portmany, redactado por el arquitecto Jordi Rodriguez-Carreño Villangómez, colegiado número 337.056 por el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB), bajo la sociedad Estudio Vila 13 Arquitectura, S.L.P. colegiada con número 952.511 con motivo en que la actuación referida resulta contraria a la ordenación urbanística según motivación expuesta en el informe de los Servicios Técnicos municipales, que se adjunta, de fecha 21 de enero de 2024 así como reiterada en el fundamento jurídico segundo del presente escrito.

**Segundo.- RECORDAR** a los interesados el deber de presentar **PROYECTO DE EJECUCIÓN** debidamente visado y **ajustado a las determinaciones del proyecto básico al que se otorgó licencia mediante Junta de Gobierno Local de fecha 13 de julio de 2023** ajustándose a las condiciones de los informes de Patrimonio del Consell d'Eivissa y de AESA obrantes en el expediente **RECORDÁNDOLE** que 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** que los informes técnicos municipales referidos en el presente escrito son los siguientes:

Descripción	Url de verificación
Informe técnico favorable de fecha 21 de enero de 2024	<a href="https://santantoni.sedelectronica.es/doc">https://santantoni.sedelectronica.es/doc</a> [REDACTED]

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

#### Documentos anexos:

- Anexo 8. 4941\_2018\_Informe\_Técnico\_Licencia\_Urbanistica - Basico y Ejecución modificado DESFAVORABLE

#### 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 142/2024. Denegación de licencia urbanística para reforma de aula didáctica y de descanso para ampliación de actividad en suelo rústico**

La Junta de Gobierno acuerda por unanimidad retirar el expediente del orden del día de la sesión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92.1 Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

**Documentos anexos:**

- Anexo 9. 142-2024\_Informe Licencia urbanistica - Reforma ampliación Parque habitats pitiusos - Desfavorable

**17. Expediente 3469/2020. Inadmisión de recurso de reposición interpuesto contra resolución definitiva en procedimiento sancionador por vehículo abandonado**

En relación al recurso potestativo de reposición presentado por don [REDACTED] y doña [REDACTED] en fecha 05/12/23 (NRE 2022-E-RC-9894) contra el Decreto 2023-2843 de la Regidora Delegada de fecha 14/08/23 por la cual se inadmite por falta de legitimación activa el recurso de reposición interpuesto anteriormente por el Sr. [REDACTED], tramitado con base a los siguientes,

**ANTECEDENTES DE HECHO:**

**Primero.-** En fecha 14/08/23 se dicta resolución de la Regidora Delegada por la cual se inadmite el anterior recurso de reposición interpuesto por el Sr. [REDACTED] contra la resolución dictada en su día en el presente expediente.

**Segundo.-** Notificada la anterior resolución a los ahora interesados, se interpone recurso potestativo de reposición en fecha 05/12/23.

**FUNDAMENTOS JURÍDICOS:**

**Inadmisión del recurso por no ser procedente recurso de reposición ni recurso administrativo**

El art. 124.3 de la Ley 39/2015 no permite interponer nuevamente un recurso de reposición frente a la resolución de un recurso anterior:

*Artículo 124. Plazos.*

*1. El plazo para la interposición del recurso de reposición será de un mes, si el acto fuera expreso. Transcurrido dicho plazo, únicamente podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.*

*Si el acto no fuera expreso, el solicitante y otros posibles interesados podrán interponer recurso de reposición en cualquier momento a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.*

*2. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de un mes.*



**3. Contra la resolució de un recurso de reposició no podrà interponerse de nuevo dicho recurso.**

A mayor abundamiento, en la notificación de la resolución recurrida, en el pie de recurso ya se advertía los interesados que únicamente cabía acudir al recurso contencioso administrativo ante los Juzgados.

Vista la propuesta de resolución PR/2024/335 de 26 de enero de 2024.

**ACUERDO**

**PRIMERO.- INADMITIR**, conforme al art. 124.3 de la Ley 39/2015 el recurso de reposición interpuesto.

**SEGUNDO.- CONFIRMAR** en todos sus extremos la resolución recurrida.

**TERCERO.- NOTIFICAR** la resolución que se dicte al interesado con expresión de los recursos que proceda.

**Votación y acuerdo:**

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

**B) ASUNTOS DE URGENCIA**

No hay asuntos

**C) ACTIVIDAD DE CONTROL**

**18. Dar cuenta de la sentencia n.º 14/2024 del Juzgado de 1.ª instancia n.º 3 de Ibiza, recaída en el PO 82/2018 procedente de demanda Proceso Monitorio n.º 263/2017 sobre reclamación de cantidad sobre la realización de trabajos de perforación y captación de aguas subterráneas en la finca de can Farré**

**.SENTENCIA.**

En Ibiza a diez de enero de dos mil veinticuatro.

Vistos por mí SERGIO GONZÁLEZ MALABIA, Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número Tres de Ibiza, los presentes autos de **Procedimiento Ordinario 82/2.018**, seguidos a instancias de [REDACTED], representado por el Procurador de los Tribunales Sra. Viñas Bastida con asistencia Letrada a cargo del Letrado Sra. Nieves Garrido Guasch, contra AYUNTAMIENTO DE SAN ANTONIO DE PORTMANY, representado por el Procurador de los Tribunales Sra. Cucó Josa con asistencia Letrada a cargo del Sr. Vicente Máñez, vengo a resolver sobre la base de los siguientes:

**ANTECEDENTES DE HECHO**





**PRIMERO.-** Por el Procurador de los Tribunales Sra. Viñas Bastida, en nombre y a instancia de [REDACTED], se interpuso demanda frente a ANTONIO TUR TUR, posteriormente sustituido por AYUNTAMIENTO DE SAN ANTONIO DE PORTMANY, en ejercicio de pretensión de reclamación de cantidad derivado de contrato de ejecución de obra.

**SEGUNDO.-** Mediante Decreto de fecha 14 de marzo de 2.018 fue admitida a trámite la demanda, dándose traslado de la misma a la parte demandada, que contestó a la demanda, convocando a las partes a la celebración de la audiencia previa.

**TERCERO.-** Señalado el 10 de enero de 2.024 para la celebración del juicio, al mismo comparecieron las partes asistidas de Abogado y Procurador, practicándose los medios de prueba admitidos y formulando las correspondientes conclusiones, quedando los autos pendientes de Sentencia.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Ejercita la parte actora en el presente procedimiento una acción de reclamación de cantidad sobre la base del contrato de ejecución de obra celebrado entre las partes por el cual la parte actora realizaría trabajos de perforación y captación de aguas subterráneas en la finca de la parte demandada.

Así, alega la parte actora que el presupuesto elaborado en fecha 27 de octubre de 2.014 lo fue por importe de 33.807'40 euros, consistiendo los trabajos en realizar una perforada de 280 mm, con una profundidad de 300 metros y colocación de tubería de PVC, abonando el demandado en fecha 29 de octubre de 2.014 la cantidad de 15.000 euros, iniciándose los trabajos en febrero de 2.015, siendo que el demandado autorizó continuar con la perforada hasta 450 metros y colocación de tubería de hierro, finalizando los trabajos en agosto de 2.016, quedando pendiente realizar una prueba de aforo y, en su caso, instalar la bomba correspondiente, sin que por parte del demandado se permitiera realizar esas actuaciones, prohibiendo la entrada a la finca, habiendo emitido la actora la factura correspondiente a los trabajos realizados en importe de 49.907'66 euros, de los cuales habría abonado el demandado la cantidad de 15.000 euros, quedando pendiente de pago la cantidad de 34.907'66 euros, cantidad que reclama a través del presente procedimiento.

Por su parte el demandado se opone a la demanda alegando que no aceptó ningún presupuesto y no autorizó la realización de la perforada con tales características, siendo que la misma adolece de defectos de ejecución, el agua obtenida no es potable y el importe de la factura es excesiva.

Planteado en estos términos la controversia, resulta oportuno llegar a determinar, a la vista de la prueba aportada y practicada en autos, si debe estimarse la demanda o desestimarse la misma.

**SEGUNDO.-** De la prueba practicada se deduce que ambas partes celebraron contrato de ejecución de obra por el cual el actor realizaría en la finca del demandado una perforación para la captación de aguas subterráneas, señalando el artículo 1544 CC que “en el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o prestar a la otra un servicio por precio cierto”. La parte actora no se obligaba, a través del contrato, ni a encontrar agua, ni a que esta fuera con determinado caudal o calidad, sino únicamente a la realización de trabajos de prospección a tal fin, concretamente a realizar una perforada de 280 mm, con una profundidad de 300 metros y tubería de PVC, lo que resulta obvio cuando el alumbramiento de agua y su calidad tiene carácter aleatorio (SAP Islas Baleares 140/2001, de 22 de febrero).



Estas actuaciones son las recogidas en el presupuesto aportado como documento nº 3 junto al escrito de demanda, que, aunque no aceptado a través de la firma expresa del demandado, resulta acreditado, no solo porque se comenzaron a ejecutar los trabajos en el mismo previstos, sino porque, siendo de fecha 27 de octubre de 2.014, el demandado realizó un pago a cuenta de 15.000 euros en fecha 29 de octubre de 2.014, en clara muestra de su aprobación.

Iniciados los trabajos, no solo se realizó una excavación a 300 metros de profundidad, sino que con conocimiento y consentimiento del demandado, se amplió hasta los 450 metros, debiendo sustituir los tubos de PVC por otros de hierro, finalizando los trabajos a falta de la realización opcional de una prueba de aforo y colocación de una bomba, todo ello como señala el Sr. Carlos Muñoz Cano, Director de las obras.

Finalizados estos trabajos, y a la espera de realizar dicha prueba de aforo, la parte demandada rechaza el pago de los trabajos, emitiendo la actora la factura que aporta como documento nº 6 de la demanda, en la que se recogen los trabajos realizados por importe de 49.907'66 euros, debiendo deducir los 15.000 euros abonados por el demandado, quedando pendiente de pago 34.907'66 euros.

**TERCERO.-** De la prueba practicada en la vista, en particular de la pericial judicial elaborada por el Sr. Martínez Andrés, cabe excluir cualquier incumplimiento contractual imputable a la parte actora, no solo por cuanto la misma no asume como obligación determinar el caudal o la calidad del agua obtenida, sino por cuanto no cabe apreciar una ejecución deficiente de los trabajos de la actora consistente en inclinación de la perforación y de la tubería, desplome de 13 mm por metro o la ausencia de colocación de determinados tubos, como de igual forma se deriva del hecho de haber servido la perforada ejecutada a los fines pretendidos cuando el demandado contrató los servicios de SONDEOS Y PERFORACIONES BARRIOS para la realización de la prueba de aforo que la actora no pudo realizar por impedírselo la demandada, e instaló una bomba contratada a SERVICIOS PALAU, todo ello como se deriva de los documentos nº 1 y 2 del escrito de contestación a la demanda, señalando el perito judicial que “los ocupantes de la vivienda están utilizando el agua del pozo”, lo que también verificó el legal representante del Ayuntamiento de San Antonio de Portmany que declaró en la vista.

Por tanto, no apreciándose incumplimiento contractual alguno imputable a la parte demandada, corresponde a la parte demandada el abono del precio de los trabajos realizados, sin que resulte acreditado, de la prueba practicada, en particular de la pericial judicial del Sr. Martínez, que la factura emitida por la parte actora recoja unos trabajos no ejecutados o se efectúe conforme a unos precios excesivos o fuera de mercado, debiendo por tanto condenar a la parte demandada al pago de la cantidad de 34.907'66 euros.

En este sentido, señala el perito judicial que la factura recoge los trabajos efectuados en el sondeo, sin que se hayan identificado unidades más allá de las ejecutadas, considerando que los precios son acordes al mercado, y sin que se incluya en dicho precio la ejecución de labores administrativas, que corresponden al propietario de la finca, siendo éste a quien le corresponde en su caso legalizar el trabajo ejecutado en los términos que lo fue, con el beneplácito de la dirección facultativa integrada por el Sr. Muñoz.

**CUARTO.-** En lo que a los intereses se refiere, resulta de aplicación lo dispuesto por los artículos 1100 y siguientes del Código Civil, en especial lo previsto por el artículo 1108 de dicho texto legal, así como lo dispuesto por el artículo 576 LEC.



**QUINTO.-** Respecto las costas procesales, a tenor de lo dispuesto en el artículo 394.1 LEC, deben imponerse a la parte demandada.

### FALLO

**ESTIMO** la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales Sra. Viñas Bastida en nombre y representación de [REDACTED], contra AYUNTAMIENTO DE SAN ANTONIO DE PORTMANY y, en consecuencia, **CONDENO** al demandado a abonar al actor la cantidad de **TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SIETE CON SESENTA Y SEIS EUROS (34.907'66 euros)**, más los intereses legales correspondientes, con condena en costas a la parte demandada.

Notifíquese la presente sentencia a las partes, contra la que cabe formular recurso de apelación conforme a lo previsto por el artículo 455 LEC, a interponer con arreglo a lo dispuesto en los artículos 458 y ss. LEC, previa consignación del depósito preceptivo para recurrir en la cuenta de consignaciones de este Juzgado.

#### Acuerdo:

Sometido el asunto a la **Junta de Gobierno Local**, queda enterada del mismo.

#### D) RUEGOS Y PREGUNTAS

No hay asuntos

#### DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**  
Número: 2024-0006 Fecha: 04/06/2024



## ÍNDICE DE ANEXOS ACTA JGL/2024/5

### A) PARTE RESOLUTIVA

1. Expedient 3378/2022. Autorització de modificacions durant les obres de construcció de piscina annexa i barbacoa i bany annexes a l'habitatge unifamiliar en sòl urbà
  - Anexo 1. 3378\_2022 CFO\_PISCINA BARBACOA FAV MTO Y CFO
2. Expedient 6240/2023. Autorització de modificacions en el transcurs de les obres respecte de llicència urbanística per a l'ampliació d'establiment d'agroturisme en sòl rústic
  - Anexo 2. 6240\_2023 Informe Técnico CFO PARCIAL y MTO FAVORABLE Módulos 7 y 8
3. Expedient 6100/2016. Atorgament de permís d'instal·lació i obres per a rehabilitació integral i ampliació d'establiment hotelier segons projecte bàsic modificat i d'execució
  - Anexo 3. 6100\_2016\_Informe\_Técnico\_Proyecto\_Basico\_Modificado\_y\_de\_Ejecución
4. Expedient 6269/2023. Atorgament de llicència de tancament de parcel·la en rústic
  - Anexo 4. 6269\_2023 Informe Técnico FAVORABLE cerramiento de parcela
5. Expedient 6713/2023. Atorgament de llicència de canvi d'ús de local a habitatge en sòl urbà
  - Anexo 5. 6713\_2023 Informe Técnico FAVORABLE
6. Expedient 7308/2023. Atorgament de llicència d'ampliació i reforma d'establiment turístic en sòl urbà
  - Anexo 6. 7308-2023-RefyAmpliac-WhiteApartments-Fav
7. Expedient 448/2013. Rectificació d'acord d'atorgament de llicència urbanística i autorització de modificacions en el transcurs de les obres de construcció d'habitatge unifamiliar en sòl rústic
  - Anexo 7. 448\_2013 Informe Técnico MTO FAVORABLE
8. Expedient 4941/2018. Denegació de llicència urbanística per a construcció de nau industrial per a magatzem segons projecte bàsic modificat i d'execució per no adequar-se a l'ordenació urbanística d'aplicació
  - Anexo 8. 4941\_2018\_Informe\_Técnico\_Licencia\_Urbanistica - Basico y Ejecución modificado DESFAVORABLE
9. Expedient 142/2024. Denegació de llicència urbanística per a reforma d'aula didàctica i de descans per a ampliació d'activitat en sòl rústic
  - Anexo 9. 142-2024\_Informe Licencia urbanistica - Reforma ampliación Parque habitats pitiusos - Desfavorable



## B) ASUNTOS DE URGENCIA

# ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO

Número: 2024-0006 Fecha: 04/06/2024



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

*Departamento de Urbanismo y Actividades*

**Expediente ne:** 3378/2022

**Procedimiento:** Certificado municipal final de obra

**Asunto:** Informe técnico CFO municipal

Escrito con RGE 2022-E-RE-4371 de fecha 14/06/2022 formulado por [REDACTED] con DNI [REDACTED], en representación de [REDACTED] con DNI [REDACTED], solicitando certificado municipal de final de obra de los expedientes municipales **3873/2013-Licencia urbanística para construcción de piscina aneja a vivienda Can Blai**, y expediente **2299/2016\_ Licencia para construcción de una barbacoa anexa a vivienda unifamiliar aislada con piscina, Can Blai**, ubicación en el polígono 05, parcela 243, finca Can Blai del T.M de Sant Antoni de Portmany.

Con fecha 26/06/2023 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.

Con fecha 04/10/2023 se reitera el requerimiento realizado en fecha 26/06/2023.

Escrito con RGE 2023-E-RE-8247 de fecha 18/10/2023 formulado por [REDACTED] con DNI [REDACTED], en representación de [REDACTED] con DNI [REDACTED], se aporta instancia solicitando ampliación de plazo para dar respuesta al requerimiento indicado anteriormente.

Con RGS 2023-S-RE-8630 de fecha 19/10/2023 se notifica oficio de ampliación de plazo.

Escrito con RGE 2023-E-RE-8527 de fecha 25/10/2023 formulado por [REDACTED] con DNI [REDACTED], en representación de [REDACTED] con DNI [REDACTED], se aporta parte de la documentación requerida en requerimiento de fecha 26/06/2023 reiterado en fecha 04/10/2023, indicando en la instancia que se procederá a el desmontaje del panel sándwich de la pergola, y solicitando ampliación de plazo para aportar el resto de documentación requerida.

Con RGS 2023-S-RE-8866 de fecha 27/10/2023 se notifica nuevo oficio de ampliación de plazo.

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**  
Número: 2024-0006 Fecha: 04/06/2024

Cód. Validación: [REDACTED]  
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 103

Escrito con RGE 2023-E-RE-8719 de fecha 31/10/2023 formulado por [REDACTED] con DNI [REDACTED], en representación de [REDACTED] con DNI [REDACTED], se aporta nueva documentación para subsanación de requerimiento de fecha fecha 26/06/2023 reiterado en fecha 04/10/2023.

Con fecha 01/12/2023 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.

Escrito con RGE 2023-E-RE-9697 de fecha 01/12/2023 formulado por [REDACTED] con DNI [REDACTED], en representación de [REDACTED] con DNI [REDACTED], se aporta instancia solicitando ampliación de plazo para dar respuesta a requerimiento de fecha 01/12/2023.

Escrito con RGE 2024-E-RE-359 de fecha 16/01/2024 formulado por [REDACTED] con DNI [REDACTED], en representación de [REDACTED] con DNI [REDACTED], se aporta documentación para subsanación de segundo requerimiento de fecha 01/12/2023

## 1. ANTECEDENTES

**1.1** Según datos de la sede virtual del catastro de fecha 21/02/2023, corresponde a la parcela la referencia catastral 07046A005002430000TJ con una superficie grafica de parcela de 25.600m<sup>2</sup>. En la parcela se ubican las construcciones con referencia catastral 07046A005002430001YK , con una superficie construida de 494 m2, año de construcción 2011.

**1.2** Se solicita certificado municipal de final de obra de los expedientes **3873/2013- Licencia urbanística para construcción de piscina aneja a vivienda Can Blai** , y expediente **2299/2016\_ Licencia para construcción de una barbacoa aneja a vivienda unifamiliar aislada con piscina, Can Blai**,:

Consta en expediente **3873/2013**:

- La Junta de Gobierno Local en sesión del día 12/09/2013 acordó conceder al Sr. [REDACTED] [REDACTED], licencia de obras para la construcción de una piscina aneja a la vivienda existente

denominada Can Blai, ubicada en el polígono 5, parcelas 98 y 216 de Sant Mateu, según proyecto de construcción redactado por la arquitecta Alicia Medina Vargas, con visado 3/0117, de fecha 03.07.2013

Consta en expediente **2299/2016**:

- La Junta de Gobierno Local en sesión del día 25/10/2017 acordó conceder al señor [REDACTED], licencia para construcción de barbacoa y baño anexo a vivienda unifamiliar aislada con piscina, en polígono 05, parcela 243, finca Can Blai, de este término municipal, según Proyecto Básico y de Ejecución con visado 13/00483/16 de fecha 02 de mayo de 2016 y documentación gráfica presentada con visado COAIB 13/01083/17 de fecha 14 de septiembre de 2017.09.2017, redactado por la Arquitecta Dña Alicia Medina Vargas

**1.3** Constan en archivo municipal los siguientes expedientes relacionados a la parcela:

Licencia para construcción de vivienda con nº de expediente **30/2006 Obra Mayor**, con final de obras municipal con nº exp. **20/2011**.

## INFORME

### 2.EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

**2.1** Es objeto de estudio del presente informe la documentación aportada con RGE 2022-E-RE-4371 de fecha 14/06/2022, así como la documentación aportada con RGE 2023-E-RE-8527 de fecha 25/10/2023 y RGE 2023-E-RE-8719 de fecha 31/10/2023 para subsanación de requerimiento de fecha 26/06/2023 reiterado en fecha 04/10/2023 y documentación aportada con RGE 2024-E-RE-359 de fecha 16/01/2024 para subsanación de segundo requerimiento de fecha 01/12/2023.

**2.2** La documentación aportada con RGE 2022-E-RE-4371 consiste en:

- Autorización de representación.
- Certificado final de obras de Piscina, barbacoa y baño anexo a vivienda unifamiliar aislada existente, expedido por la dirección facultativa de las obras, la directora de las obras, la arquitecta Alicia Medina Vargas, visado por el COAIB n.º 13/00817/22 de fecha 10/06/2022, haciendo constar que la mismas se han realizado conforme a la licencia otorgada y normativa de obligado cumplimiento, bajo su dirección técnica, habiéndose controlado cuantitativa y cualitativamente la construcción y calidad de lo edificado, la documentación técnica que lo desarrolla y las normas de la buena construcción.
- Documento de fotografías adjuntas a certificado final de obra emitido por la dirección facultativa de las obras, visado por COAIB n.º 13/00817/22 de fecha 10/06/2022 2.



- Ficha de consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de bien inmueble con referencia catastral 07046A005002430001YK. Si bien junto a la documentación adjunta a la solicitud no se aporta Justificante de presentación de declaración catastral modelo 900-D, de regularización de usos, edificaciones y superficies, se aporta consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de bien inmueble con referencia catastral 07046A005002430001YK, en el cual constan inscritas la piscina y la barbacoa.

**2.3** La documentación aportada con 2023-E-RE-8527 consiste en:

- Libro de uso y mantenimiento visado por el COAIB n.º 13/01664/23 de fecha 23/10/2023, 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.

Con esta documentación se subsana el punto tercero del requerimiento de fecha 26/06/2023 reiterado en fecha 04/10/2023.

**2.4** Se realiza visita de inspección por los servicios técnicos municipales en fecha 23/06/2023, y se comprueba lo siguiente:

- En relación a la piscina, se comprueba que la realidad física de lo realmente ejecutado se corresponde con lo recogido en el proyecto al cual se concedió licencia. Se comprueba en visita de inspección que así mismo se ha ejecutado una terraza pavimentada en el contorno de la piscina, la cual no estaba incluida en el proyecto al cual se concedió licencia.

- En relación a la Barbacoa y baño, se comprueba que los mismos se ha ejecutado conforme a lo recogido en el proyecto al cual se concedió licencia. Así mismo en visita de inspección se comprueba que se han realizado modificaciones en el transcurso de las obras, las cuales han consistido en:

Se ha alargado el muro de fachada este del volumen de la barbacoa, se ha ejecutado una estructura metálica a modo de pérgola la cual apoya en la parte de muro de fachada este que se ha prolongado, y se ha procedido a cubrir el conjunto de la pérgola formada por estructura metálica y muro mediante la colocación de placa de panel sándwich.

**2.5** Vistas las modificaciones introducidas durante las obras detectadas en visita de inspección de fecha 23/06/2023, mediante requerimiento de fecha 26/06/2023 reiterado en fecha 04/10/2023 se solicitaba que se aportara documentación justificativa de dichas modificaciones, haciendo constar que las mismas no suponían modificación de los parámetros

urbanísticos de la licencia otorgada en el caso de las terrazas descubiertas, y así mismo se indicaba que en relación a la pérgola ejecutada frente a barbacoa, visto que la misma suponía una modificación con respecto al parámetro de ocupación máximo autorizado en la licencia, se debía proceder a su desmontaje, o bien su legalización.

Con RGE 2023-E-RE-8719 de fecha 31/10/2023 se ha aportado proyecto básico y ejecutivo de las modificaciones durante el transcurso de las obras de piscina, barbacoa y baño anexo a vivienda unifamiliar aislada, redactado por la arquitecta Alicia Medina Bargas, visado por el COAIB n.º 13/01718/23 de fecha 30/10/2023, en el cual se hace constar que las modificaciones introducidas durante las obras no han supuesto variación de los parámetros urbanísticos autorizados y son acordes a las condiciones de la licencia otorgada.

Se indica en dicho proyecto modificado durante el transcurso de las obras que "Se ha llevado a cabo la construcción de una terraza que rodea la piscina y la vivienda con una superficie de 552, 49 m<sup>2</sup> (acera vivienda 122,95 m<sup>2</sup> terraza piscina 429,54 m<sup>2</sup>)

Según la instrucción 4 del PTIE La superficie de terraza ejecutada no computan en ocupación a efectos de esta normativa, pero la misma si se ha de considerar a efectos de ocupación según lo recogido en el artículo 28 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares:

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

*a) En las islas de Mallorca y de Menorca: Al 4 por 100.*

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

En la memoria de modificaciones introducidas durante las obras se ha aportado cuadro de parámetros urbanísticos en el que se indica que la superficie de ocupación de la parcela respecto a la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares es del 3%, siendo por tanto inferior al 5%.

Se ha aportado así mismo plano de estado final de obra en el cual se grafian las terrazas ejecutadas.

*Cabe citar, que en la licencia otorgada para piscina, no se hacía mención al cumplimiento de parámetros urbanísticos conforme a la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares, por consiguiente no se puede considerar que dicha modificación de ocupación con respecto a la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares haya supuesto una modificación de los parámetros urbanísticos de la licencia otorgada.*

Con esta documentación se subsana el punto segundo del requerimiento de fecha 26/06/2023 reiterado en fecha 04/10/2023.

En relación a la pérgola cubierta con panel sandwich ejecutada delante de la barbacoa, se indica en el proyecto aportado que se retirara la placa de panel sándwich que y unicamente quedara la estructura metaliza a efectos de pérgola. (En fecha 17/11/2023 se realiza visita de inspección por los servicios técnicos municipales y se comprueba que se ha procedido al desmontaje de la placa de panel sandwich, manteniéndose la estructura metálica que conforma una pérgola.)

Tras comprobar mediante visita de inspección realizada en fecha 17/11/2023 que no se había procedido a el desmontaje de la estructura metálica que conformaba la pérgola, en fecha 01/12/2023 se emite segundo requerimiento indicando que tal y como ya se hacia constar en el requerimiento de fecha 26/06/2023 reiterado en fecha 04/10/2023, se debía proceder a la retirada de la estructura metálica que conforma la pérgola, o bien proceder a su legalización.

Con RGE 2024-E-RE-359 de fecha 16/01/2024 se aporta instancia en la cual se indica : *Que en referencia al Expediente de Urbanismo núm. 3378/2022 solicitando certificado final de obra y en contestación al requerimiento recibido se adjunta fotografías del estado actual del desmontaje de la estructura metálica que conforman la pérgola.*

Se aportan fotografias suscritas en fecha 06/01/2024 por la directora de ejecución de las obras Alicia Medina Vargas, donde se puede observar que se a procedido al desmontaje de la estructura metálica que conformaba la pérgola.

Queda subsanado así el segundo punto del requerimiento realizado en fecha 26/06/2023 reiterado en fecha 04/10/2023, y así mismo el requerimiento realizado en fecha 01/12/2023.

Visto que las modificaciones introducidas durante las obras ( Ejecución de pavimentado alrededor de piscina y vivienda) 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 articulo 156 de la LUIB, se deberá proceder según lo indicado en dicho apartado 2 del articulo 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-8719 de fecha 31/10/2023 consistente en proyecto básico y ejecutivo de las modificaciones durante el transcurso de las obras de piscina, barbacoa y baño anexo a vivienda unifamiliar aislada, redactado por la arquitecta Alicia Medina Bargas, visado por el COAIB n.º 13/01718/23 de fecha 30/10/2023 y fotografías aportadas con RGE 2024-E-RE-359 de fecha 16/01/2024, suscritas por Alicia Medina Bargas.

(Las modificaciones han consistido en ejecución de pavimentado alrededor de piscina y vivienda, en relación a la pérgola ejecutada junto a la barbacoa, si bien en el proyecto aportado se indica que se mantiene la estructura metálica que la conformaba, como se ha indicado anteriormente, con RGE 2024-E-RE-359 se han aportado instancia haciendo constar que se ha procedido al desmontaje de la estructura metálica que conformaba la pérgola, aportando fotografías donde se observa que se a procedido a dicho desmontaje)

**Segundo:** Informar **FAVORABLEMENTE** el Certificado final de obra de ejecución de Piscina, barbacoa y baño anexo a vivienda unifamiliar aislada existente, expedido por la dirección facultativa de las obras, la directora de las obras, la arquitecta Alicia Medina Vargas, visado por el COAIB n.º 13/00817/22 de fecha 10/06/2022, 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-8719 de fecha 31/10/2023 consistente en proyecto básico y ejecutivo de las modificaciones durante el transcurso de las obras de piscina, barbacoa y baño anexo a vivienda unifamiliar aislada, redactado por la arquitecta Alicia Medina Bargas, visado por el COAIB n.º 13/01718/23 de fecha 30/10/2023 y fotografías aportadas con RGE 2024-E-RE-359 de fecha 16/01/2024, suscritas por Alicia Medina Bargas, 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.

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**  
Número: 2024-0006 Fecha: 04/06/2024

Cód. Validación: [Redacted]  
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 103



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente nº: 6240/2023

**Procedimiento:** Licencia de Primera Ocupación

**Asunto:** Certificado de Final de obra Parcial de Módulos 7 y 8 (20% del total) Expte.193/2006.

## ANTECEDENTES

- Registro de entrada 2023-E-RE-8554 de fecha 25/10/2023, formulado por [REDACTED] en representación de Can Gasparó S.L. B07661929, **solicitando Certificado Final de obra parcial de los módulos 7 y 8 del expediente 193/2006** - Licencia Urbanística para ampliación de hotel rural Can Lluc y cambio de agroturismo a hotel rural, en el polígono 17, parcela 50, Can Gasparó, San Rafael del Término Municipal de Sant Antoni de Portmany.

- Junto a la solicitud se adjunta la siguiente documentación:

- Autorización par trámites administrativos
- Certificado Final de obra parcial módulos 7 y 8 visado n.º 13/01686/23 de fecha 25/10/2023 por un 20% del total.
- Doc. de modificaciones introducidas COAIB visado n.º 13/01686/23 de fecha 25/10/2023
- Planos en planta del Estado Final de las obras visado n.º 13/01686/23 de fecha 25/10/2023
- Fotografías de Final de obra visado n.º 13/01686/23 de fecha 25/10/2023
- Manual de uso y mantenimiento visado n.º 13/01686/23 de fecha 25/10/2023
- Justificante de regularización catastral Modelo 900D de fecha 25/10/2023.

- Mediante registro n.º 2023-E-RE-9144 de fecha 13/11/2023 el interesado aporta plano denominado F00 Estado de las edificaciones con el 60% de avance de la obra, de fecha noviembre 2023.

- Requerimiento subsanación de deficiencias notificado al interesado mediante registro n.º 2024-S-RE-15 de fecha 02/01/2024.

- En fecha 12/01/2024 mediante registro n.º 2021-E-RE-278 el interesado aporta documentación para la subsanación de deficiencias.

- En fecha 15/01/2023 mediante registro n.º 2024-E-RE-339 se aporta Certificado de no modificación del presupuesto de las obras por las modificaciones introducidas durante la ejecución de las mismas, para los módulos 7 y 8.

- El inmueble se encuentra en las fincas registrales nº 17109, 17757, 17105, 17107 y 19283 de Sant Antoni de Portmany (existe inscripción de indivisibilidad y vinculación de las mismas a la actividad de Hotel Rural) Con una superficie según registro de 71.308m<sup>2</sup> y según proyectos presentados 72.579m<sup>2</sup>.

- La finca se encuentra situada en terrenos clasificados según el Plan Territorial Insular de Eivissa, como SRC-SRG y suelo no urbanizable, ÁREA AGRÍCOLA GANADERA DE SECANO, FORESTAL Y EXCEDENTE, por el PGOU de Sant Antoni de Portmany.

- Escrito con NRE 12440 de fecha 28 de septiembre de 2006, Formulado por Lucas Prats Costa en representación de Can Gasparó S.L. B07661929 en el cual presenta **Proyecto Básico** para mejora y ampliación del hotel rural Can Lluc, **visado n.º 3/2372/06 de fecha 26/09/06** redactado por los arquitectos Javier Planas Ramia y José Torres Torres.

- En fecha 21 de noviembre de 2006 y con NRS 7171, la Junta de Gobierno de sesión celebrada el 10 de noviembre de 2006, informa favorable el Proyecto de mejora y ampliación solicitada y acuerda remitir el proyecto presentado al Consell Insular a efectos de su Declaración de Interés General por la CIOTUPHA.

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**  
 Número: 2024-0006 Fecha: 04/06/2024

Cód. Validación: [REDACTED]  
 Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 103



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

- Informe **Favorable** de la **CIOTUPHA** en sesión número 5/2007 de fecha **14 de junio de 2007** al expediente 235/06 de **Declaración de Interés General** para la mejora y ampliación del agroturismo Can Lluc para reconvertirlo en Hotel Rural según proyecto básico visado n.º 3/2372/06 con las condiciones en él expuestas (25 unidades de alojamiento con un total de 50 plazas).
- **Autorización de Turismo** de fecha **07 de septiembre de 2007**, para ejercer la actividad turística en el medio rural con la modalidad de Hotel Rural al Agroturismo **Can Lluc** (Can Gasparó S.L. B07661929) con una capacidad de 25 alojamientos y 50 plazas con las condiciones expuestas en el informe.
- **Licencia municipal** de obra mayor concedida por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento, en sesión del día **14 de abril de 2008** al **Proyecto Básico** para la mejora y ampliación del hotel rural denominado Can Lluc, ubicado en la finca Can Gasparó de Sant Rafel, según proyecto básico redactado por los arquitectos Javier Planas Ramia y José Torres Torres, **visado número 3/2372/06 de fecha 26/09/06**. Presupuesto 1.409.000 €.
- La Licencia se concede **condicionada al cumplimiento de todas y cada una de las prescripciones del acuerdo de la CIOTUPHA** de fecha 14 de junio de 2007, por el que se **declara el Interés General** del cambio de grupo a hotel rural, reforma y ampliación del agroturismo Can Lluc.
- El Hotel rural Can Lluc dispone de **Licencia de apertura y funcionamiento otorgada** por la Junta de Gobierno en sesión de fecha 28 de septiembre de 2006, expediente 39/2006-ACT. Para la ampliación y mejora del Hotel se tramita el expediente de actividad 25/2008-ACT.
- Licencia municipal de obra mayor concedida por la Junta de Gobierno en sesión de fecha 14 de enero de 2009 a la adecuación del **Proyecto de Ejecución** redactado por los arquitectos Javier Planas Ramia y José Torres Torres, con **visado n.º 13/000939/08 de fecha 01/12/2008** y el Estudio de Seguridad y Salud redactado por el arquitecto técnico Pedro Sanmartín Gimeno, con visado N.º 37553 de fecha 20/11/08. Presupuesto 1.545.000 €.
- En fecha 26 de octubre de 2010 y NRE 16299 se solicita licencia para modificaciones realizadas durante el transcurso de las obras. Se presenta **Proyecto Básico y de Ejecución con visado n.º 13/00589/10 de fecha 24/06/2010**. **Licencia municipal concedida** por la Junta de Gobierno en sesión de fecha 30 de noviembre de 2010 al proyecto de **Modificación durante el Transcurso de las Obras** presentado. Las modificaciones efectuadas no implican modificación de parámetros ya que se han ejecutado en planta sótano ( **de los módulos 1, 2 y 3** ) y están destinadas a almacenes de la propia actividad del hotel rural.
- En fecha 19 de enero de 2022 se expidió el **Certificado Municipal de Final de Obra PARCIAL ejecutado al 30% del total de la obra, finalización de los módulos 1, 2 y 3** en planta sótano y planta baja, por parte del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany.
- En fecha 30 de junio de 2022 se expidió el **Certificado Municipal de Final de Obra PARCIAL ejecutado al 36% del total de la obra, finalización del módulo 4** en planta sótano y planta baja, por parte del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany.
- En fecha 15 de noviembre de 2022 se expide el **Certificado Municipal de Final de Obra Parcial ( corresponde el 10% total de la obra, y a 46% del total )** de los módulos 5 y 6 del expediente 193/2006 de Licencia Urbanística para ampliación de Hotel rural Can Lluc y cambio de agroturismo a hotel rural, en el polígono 17, DS Sa Barda Can Gasparó, del Término Municipal de Sant Antoni de Portmany, promovidas por CAN GASPARO S.L, previa autorización de Modificación en el transcurso de las obras con visadocolegial COAIB n.º 13/01043/22 de fecha 21/07/2022, del Expediente Municipal n.º 193/2006 de Licencia Urbanística para ampliación de Hotel Rural Can Lluc y cambio de agroturismo a Hotel Rural en el polígono 17, DS sa Barda Can Gasparó, San Rafael del Término Municipal de Sant Antoni de Portmany, sin variación de parámetros Urbanísticos respecto de la Licencia Municipal otorgada por la Junta de Gobierno en sesión de fecha 30 de noviembre de 2010 al proyecto de Modificación durante el transcurso de las obras visado n.º 13/00589/10 de fecha 24/06/2010.

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**

Número: 2024-0006 Fecha: 04/06/2024

Cód. Validación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>  
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 103



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

### TRAMITACIÓN DE LAS AMPLIACIONES DE PLAZO, PRORROGAS

- En fecha 3 de mayo de 2011 y con NRE 5936, Lucas Prats Costa en representación de Can Gasparó S.L. solicita ampliación del plazo de la licencia concedida en fecha 14 de enero de 2009. La Junta de Gobierno en sesión de fecha 19 de mayo de 2011 acordó conceder la **ampliación de plazo** de la licencia concedida hasta el **13/12/2012**.

- En fecha 4 de septiembre de 2012 y con NRE, [REDACTED] en representación de Can Gasparó S.L. solicita ampliación del vigencia de la licencia hasta 5 años. La Junta de Gobierno en sesión de fecha 13 de septiembre de 2012 acordó conceder la ampliación de plazo de la licencia por un plazo de 24 meses (2014).

### EXPEDIENTE 4561/2019-PRÓRROGA

- Escrito con NRE 21692 de fecha **07 de noviembre de 2014** formulado por Can Gasparó S.L. solicitando prórroga de la licencia del expediente 193/2006. Solicita prórroga de la licencia concedida al expediente 193/2006, solicitando no se computen los meses de verano (mayo-octubre) por tratarse de un establecimiento turístico. **Prórroga concedida** la por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 27 de noviembre de 2019 por un período de **un año (noviembre 2020)**. Ésta prórroga también incluye la prórroga solicitada con NRE 6679 de fecha 12 diciembre de 2017 para dicho expediente ( 193/2006).

- Escrito con NRE 6676 de fecha 12 diciembre de 2017, formulado por [REDACTED] en representación de Can Gasparó S.L. en el cual solicita prórroga de las licencias 93/2006, 10/2012 y 94/2012 (camino).

- Escrito con NRE 134 de fecha 10 enero de 2020, formulado por [REDACTED] en representación de Can Gasparó S.L. en el cual expone que se reanudan los trabajos autorizados (exp. 193/2006) y se presentan asumes de los técnicos.

- Escrito con NRE 5732 de fecha 11 noviembre de 2020, formulado por [REDACTED] en representación de Can Gasparó S.L. en el cual solicita prórroga de las licencias 93/2006 y 10/2012. Decreto núm. 3207 de fecha 6 octubre de 2021, de resolución de prórroga de la licencia por periodo de nueve ( 9 ) meses desde la notificación de la resolución.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

**PRIMERO.-** Se presenta Certificado final de obra y habitabilidad parcial, **del 20% del total de la obra, finalización de los módulos 7 y 8 en planta sótano y planta baja**, expedido por la dirección facultativa de las obras, el arquitecto director de la obra D. José Torres Torres y el director de la ejecución material de la obra, el arquitecto técnico D. Alejandro Martínez Fernández, con visado colegial n.º 13/01686/23 de fecha 25/10/2023, haciendo constar que la misma se ha realizado bajo su dirección técnica, habiéndose controlado cuantitativamente y cualitativamente la construcción y calidad de lo edificado, documentación técnica que lo desarrolla y las normas de la buena construcción. **Número de usuarios: 8 ( 4 por inmueble )**.

**SEGUNDO.-** Junto con el Certificado Final de obra parcial módulos 7 y 8 visado n.º 13/01686/23 de fecha 25/10/2023 por un 20% del total se adjunta el **Descripción de las modificaciones introducidas durante la obra**, haciendo constar que se han introducido modificaciones durante la obra, haciendo constar su compatibilidad con las condiciones de la Licencia. Se aportan planos en planta de cada una de las edificaciones, módulos 7 y 8, con visado n.º 13/01686/23 de fecha 25/10/2023. Las modificaciones introducidas son:

#### **“Módulo 7**

*No se han ejecutado los estanques previstos ni el espacio interior del patio donde se ubicaba la bañera.*

*Se ha delimitado un espacio no cubierto para la ubicación de la centralización de instalaciones.*

*Se ha reducido la superficie del office.*

*Modificación de la geometría de algunos huecos y de los cerramientos exteriores de las terrazas y zonas apergoladas.*

#### **Módulo 8**





Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

*Modificación de la geometría de algunos huecos y de los cerramientos exteriores de las terrazas y zonas apergoladas.*

*Realización del sistema de depuración de la piscina por el método desbordante.*

*Escaleras de acceso al sanitario.”*

Mediante registro n.º 2023-E-RE-9144 de fecha 13/11/2023 el interesado aporta plano denominado **F00 Estado de las edificaciones con el 60% de avance de la obra**, de fecha noviembre 2023, donde se aprecia que se han desplazado los módulos respecto de la ubicación autorizada. La pérgola fotovoltaica también se ubica en otro emplazamiento y las pistas deportivas no han sido ejecutadas.

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

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

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

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

El arquitecto Director de las obras justifica que se trata de modificaciones introducidas durante la ejecución de las obras compatibles con la Licencia Urbanística, sin modificación de parámetros urbanísticos.

**CUARTO.-** Se aporta el **"Manual de uso y mantenimiento"** con visado n.º 13/01686/23 de fecha 25/10/2023, 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.

**QUINTO.-** Se aporta justificante de **regularización catastral modelo 900D**, en cumplimiento del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, de fecha 25/10/2023.

**SEXTO.-** En el expediente n.º 5229/2019 de Certificado Final de Obra parcial de los módulos 1, 2, y 3, se aportó registro n.º 2021-E-RE-6061 de fecha 06/10/2021 con los certificados de **cumplimiento de las condiciones y prescripciones de los informes** incorporados al expediente de la Licencia Urbanística:

*“1.- Certificado de cumplimiento de las condiciones impuestas en la autorización del Departamento de **Turismo del Consell Insular d'Eivissa y Formentera** de fecha **07 de septiembre de 2007** y de cumplimiento de las condiciones del Informe **Favorable** de la **CIOTUPHA** en sesión número 5/2007 de fecha **14 de junio de 2007** al expediente 235/06 de **Declaración de Interés General**.*

*2.- Certificado técnico de la correcta ejecución de la instalación de la actividad, del Ingeniero D. Manuel Domenech Gamito, visado 110293/0004 de fecha 05/10/2021.”*



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

**SÉPTIMO.-** Existe Certificado del arquitecto Director de Obra justificando que las obras no suponen una alteración del Presupuesto de Ejecución Material.

### **CONCLUSIONES**

**Primero.-** Se informa **FAVORABLEMENTE** el Certificado final de obra y habitabilidad parcial, **del 20% del total de la obra, finalización de los módulos 7 y 8 en planta sótano y planta baja**, expedido por la dirección facultativa de las obras, el arquitecto director de la obra D. José Torres Torres y el director de la ejecución material de la obra, el arquitecto técnico D. Alejandro Martínez Fernández, con visado colegial n.º 13/01686/23 de fecha 25/10/2023, del Expediente Municipal n.º 193/2006 de Licencia Urbanística para ampliación de Hotel Rural Can Lluc y cambio de agroturismo a Hotel Rural en el polígono 17, parcela 50, Can Gasparó, San Rafael del Término Municipal de Sant Antoni de Portmany. **Número de usuarios: 8 ( 4 por inmueble ),**

**Segundo.-** Se informa **FAVORABLEMENTE** las **modificaciones introducidas durante la ejecución de las obras** con visado colegial con visado colegial n.º 13/01686/23 de fecha 25/10/2023, del Expediente Municipal n.º 193/2006 de Licencia Urbanística para ampliación de Hotel Rural Can Lluc y cambio de agroturismo a Hotel Rural en el polígono 17, parcela 50, Can Gasparó, San Rafael del Término Municipal de Sant Antoni de Portmany, sin variación de parámetros Urbanísticos respecto de la Licencia Municipal otorgada por la Junta de Gobierno en sesión de fecha 30 de noviembre de 2010 al proyecto de Modificación durante el transcurso de las obras visado n.º 13/00589/10 de fecha 24/06/2010.

**Tercero.-** De conformidad con lo establecido en el artículo 3 del **Reglamento Insular 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, analizadas las condiciones técnicas y normativas de aplicación, **el técnico que suscribe reconoce la aptitud de los módulos 7 y 8** sitios en el polígono 17, parcela 50, Can Gasparó, San Rafael del Término Municipal de Sant Antoni de Portmany, para la contratación de los servicios y/o suministros básicos **del establecimiento turístico**, para proceder a la tramitación y consiguiente otorgamiento de la licencia de primera ocupación.

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: 2024-0006 Fecha: 04/06/2024

Cód. Validación:  
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 103

## Departamento de Urbanismo y Actividades

**Expediente:** 6100/2016  
**Procedimiento:** Permiso de instalación, obras.  
**Asunto:** Conformidad proyecto de ejecución a básico con licencia concedida para rehabilitación integral y ampliación de establecimiento turístico.  
**Promotor:** CHILLAX IBIZA, S.L. - B57878365  
**Emplazamiento:** Calle Ponent, 14  
**Nombre comercial:** APARTAMENTOS “WI-KI WOO”

En relación con la aportación de Proyecto de Ejecución relativo a la licencia urbanística para rehabilitación integral y ampliación del establecimiento turístico “COSTA MAR” en la Calle Ponent, 14, de Sant Antoni de Portmany, formulada por la mercantil CHILLAX IBIZA, S.L., el técnico que suscribe, a instancia del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, tiene a bien emitir el siguiente,

### INFORME

#### ANTECEDENTES

##### **Primero. Licencia de obras**

Licencia urbanística otorgada en Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 10 de mayo de 2023 para rehabilitación integral y ampliación del establecimiento turístico “COSTA MAR” en la Calle Ponent, 14, de Sant Antoni de Portmany, en base a los siguientes proyectos técnicos:

- Proyecto básico: Rehabilitación integral y ampliación del establecimiento turístico “COSTA MAR”, redactado por el arquitecto Buenaventura Serrano Martínez, con número de colegiado 10.230/1 del Col.legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB), con fecha de frima 05/12/2016, sin visar.
- Proyecto de actuaciones en zona de servidumbre de costas: Reforma, modernización y mejora de establecimiento turístico de alojamiento “WI-KI WOO” Exp. 2019/00016254J, redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos José Alfonso Manzanares Castellanos colegiado 30742 Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos demarcación de Baleares, sin visar y con fecha de firma 30/12/2020.

- Modificación de Actividad de Apartahotel, exp.: 28/1988-ACT, a Hotel-Apartamento cuatro estrellas "COSTA MAR", redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, el señor José Alfonso Manzanares Castellanos colegiado 30742 Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos demarcación de Baleares, con visado colegial del CICCP n.º 8817/PR/61 de fecha 20/12/2016.

La licencia otorgada contempla la exoneración de parámetros a que hace referencia la disposición adicional cuarta (DA4) de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears.

### **Segundo. Proyecto de ejecución**

Consta en el expediente Proyecto básico modificado y de ejecución de rehabilitación integral y ampliación de establecimiento turístico "WI-KI WOO", redactado por el arquitecto Jorge Rivas Valdivieso, colegiado 743501 del Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB), con visado n.º 13/01915/23 de fecha 30/11/2023, presentado con RGE n.º 20323-E-RE-9715 de fecha 01/12/2023.

### **Tercero. Proyecto de actividad**

Consta en el expediente Proyecto de modificación de licencia de actividad para apartahotel a hotel-apartamento de 4 estrellas "WI-KI WOO", redactado por el ingeniero técnico Alvaro Andrade Sánchez, colegiado 1405 del Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de las Islas Baleares (COETI), sin visar, presentado con RGE n.º 20323-E-RE-9084 de fecha 10/11/2023.

## **INFORME**

### **Primero.- Objeto.**

El objeto del presente informe es el proyecto básico modificado y de ejecución de rehabilitación integral y ampliación de establecimiento turístico "WI-KI WOO", a que hace referencia el antecedente segundo, junto al proyecto coordinado de actividad a que hace referencia el antecedente tercero.

### **Segundo.- Situación urbanística.**

Según el PGOU de Sant Antoni de Portmany, la parcela objeto de proyecto está clasificada como SUELO URBANO con la calificación de ZONA EXTENSIVA C.

### Tercero. Descripción del proyecto de ejecución.

El proyecto básico modificado y de ejecución se plantea como un proyecto refundido de los proyectos que sirvieron de base para la concesión de la licencia:

- Proyecto básico. Rehabilitación integral y ampliación del establecimiento turístico “Costa Mar”, redactado por el arquitecto Buenaventura Serrano Martínez, con número de colegiado 10.230/1 del Col·legi Oficial d’Arquitectes de les Illes Balears (COAIB), con fecha de firma 05/12/2016, sin visar, al cual se le otorga licencia urbanística, una vez sea redactado el correspondiente proyecto de ejecución.
- Proyecto de actuaciones en zona de servidumbre de costas: Reforma, modernización y mejora de establecimiento turístico de alojamiento “WI-KI WOO” Exp. 2019/00016254J, redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Jose Alfonso Manzanares Castellanos colegiado 30742 Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos demarcación de Baleares, sin visar y con fecha de firma 30/12/2020.

El proyecto de ejecución ha de ser el desarrollo y complemento técnico del Proyecto Básico autorizado y ajustarse estrictamente al mismo, ya que se trata del mismo proyecto, desarrollado en dos fases, todo ello para poder autorizar el inicio de obras. En ningún caso, puede suponer la modificación sustancial del mismo.

Una vez analizado el “Proyecto Básico Modificado y de Ejecución”, se puede observar que este incluye algunas modificaciones respecto de los proyectos que refunde todo y que no difiere de manera sustancial ni desvirtúa el contenido del proyecto básico autorizado por lo que las modificaciones que este incluye pueden considerarse compatibles con la licencia concedida.

Los aspectos principales que cabe destacar son:

- En el edificio principal se redistribuyen todas las plantas, quedando modificada la distribución de las mismas respecto de las del proyecto básico autorizado. En concreto, la Planta semisótano se modifica el emplazamiento de la cocina además de pasar a tener 3 habitaciones (antes tenía 4), las plantas baja y primera pasan a tener 13 habitaciones (antes tenían 12) y la planta segunda pasa a tener 13 habitaciones (antes tenía 14), si bien no se altera el número total de habitaciones del establecimiento turístico en su conjunto.

- No se modifica substancialmente la edificación principal respecto del proyecto básico autorizado en lo que representa a su configuración exterior, huecos y tipología. Tan solo se elimina el acceso a terraza desde el interior del edificio principal, modificación que viene provocada por la nueva ubicación de la cocina.
- El edificio anexo no sufre modificación alguna.
- No se han visto modificados los parámetros urbanísticos del proyecto básico autorizado (edificabilidad de 2.282,20 m<sup>2</sup>, ocupación de 647,04 m<sup>2</sup>, volumen de 6.388,28 m<sup>3</sup>).

Las modificaciones que incluye se pueden considerar compatibles con la licencia concedida en tanto que:

- Las modificaciones descritas no alteran los parámetros urbanísticos del Proyecto básico para la rehabilitación integral y ampliación del establecimiento turístico que sirvió de base para la concesión de la licencia urbanística .
- Las modificaciones descritas no afectan al proyecto de actuaciones en zona de servidumbre de costas con el que se obtuvo la resolución del conseller executiu del Departament de Gestió del Territori, Infraestructures Viàries, Ordenació Turística i Lluita contra l'Intrusisme mediante la que se autorizó la reforma, modernización y mejora del establecimientos turístico de alojamiento "WI-KI WOO"
- Las modificaciones descritas no modifican sustancialmente ni desvirtúan el proyecto básico original con el que se obtuvo el informe favorable de la Comisión de Ordenación Turística del Consell Insular d'Eivissa.

A los efectos de lo establecido en el art. 39 de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears se verifica de que el proyecto de actividad se encuentra coordinado con el proyecto básico modificado y de ejecución.

#### **Cuarto. Habitabilidad.**

Revisada la propuesta de rehabilitación integral y sus dependencias, y vistos los cuadros justificativos de habitabilidad (anexo 4.1 de la memoria) y los planos 04, 05, 06 y 07 del Proyecto básico modificado y de ejecución, se entiende que, en general, las edificaciones

cumplen con los parámetros mínimos exigibles al respecto de las Condiciones mínimas de Habitabilidad (Decreto 145/1997 y sus modificaciones). El uso previsto es residencial turístico (hotel apartamento).

#### **Quinto. Accesibilidad.**

Revisada la propuesta de rehabilitación integral y sus dependencias, y visto el apartado 1.3.2 de la memoria, el plano 09 y lo indicado en en anexo 4.2 del Proyecto básico modificado y de ejecución, se entiende que, en general, las edificaciones cumplen con los parámetros mínimos exigibles al respecto de las Condiciones de Accesibilidad ( Decreto 110/2010 y Ley 8/2017).

#### **Sexto.- Aparcamiento.**

Según el artículo 257 del PGOU, la reserva de plazas de aparcamiento no es obligatoria, al no tratarse de una reforma conducente al cambio de uso del edificio ni contemplarse una ampliación superior al 20%.

#### **Séptimo. Presupuesto.**

El proyecto básico modificado y de ejecución no presenta ninguna variación del presupuesto de ejecución material respecto del proyecto básico que sirvió de base para la concesión de la licencia, el cual presentaba un presupuesto de ejecución material de la reforma/ampliación que ascendía a la cantidad de 572.474,19 € (550.600,00 € del proyecto básico + 21.874,19 € del proyecto de actuación en la zona servidumbre de costas).

En consecuencia, no procede revisión alguna ni de la Tasa por licencia urbanística ni del Impuesto de construcciones, instalaciones y obras emitidos en la fase anterior de resolución del presente expediente.

### **CONCLUSIONES**

**Primera.** Procede informar FAVORABLEMENTE el Proyecto básico modificado y de ejecución de rehabilitación integral y ampliación de establecimiento turístico "WI-KI WOO", redactado por el arquitecto Jorge Rivas Valdivieso, colegiado 743501 del Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB), con visado n.º 13/01915/23 de fecha 30/11/2023, presentado con RGE n.º 20323-E-RE-9715 de fecha 01/12/2023, a los efectos del otorgamiento de licencia urbanística e inicio de obras.

**Segunda.** El Proyecto básico modificado y de ejecución desarrolla, complementa y se ajusta a las determinaciones de Proyecto Básico y al Proyecto de actuaciones en zona de servidumbre de costas, autorizados por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 10 de mayo de 2023 para rehabilitación integral y ampliación del establecimiento turístico “COSTA MAR” en la Calle Ponent, 14, de Sant Antoni de Portmany

**Tercera.** Las modificaciones que incluye el Proyecto básico modificado se consideran compatibles respecto del Proyecto Básico y del Proyecto de actuaciones en zona de servidumbre de costas autorizados en tanto que:

- Las modificaciones descritas no alteran los parámetros urbanísticos del Proyecto básico para la rehabilitación integral y ampliación del establecimiento turístico que sirvió de base para la concesión de la licencia urbanística .
- Las modificaciones descritas no afectan al proyecto de actuaciones en zona de servidumbre de costas con el que se obtuvo la resolución del conseller executiu del Departament de Gestió del Territori, Infraestructures Viàries, Ordenació Turística i Lluita contra l'Intrusisme mediante la que se autorizó la reforma, modernización y mejora del establecimientos turístico de alojamiento “WI-KI WOO”
- Las modificaciones descritas no modifican sustancialmente ni desvirtúan el proyecto básico original con el que se obtuvo el informe favorable de la Comisión de Ordenación Turística del Consell Insular d'Eivissa.

**Cuarta.** Se hace constar a los efectos oportunos que el informe favorable de la Comisión de Ordenación Turística del Consell Insular d'Eivissa en sesión celebrada el día 26/10/2017 está sujeto al cumplimiento de condiciones.

**Quinta.** Se hace constar a los efectos oportunos que la resolución número 2023000396 de fecha 18/04/2023 del conseller executiu del Departament de Gestió del Territori, Infraestructures Viàries, Ordenació Turística i Lluita contra l'Intrusisme mediante la que se autorizó la reforma, modernización y mejora del establecimientos turístico de alojamiento “WI-KI WOO” está sujeta al cumplimiento de condiciones.





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

Sant Antoni de Portmany

(documento firmado digitalmente en el margen)

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**  
Número: 2024-0006 Fecha: 04/06/2024

Cód. Validación: [REDACTED]  
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 103

**Departamento de urbanismo y actividades**

**Expediente:** 6269/2023

**Procedimiento:** Licencia Urbanística

**Asunto:** Cerramiento de finca en Polígono 6 Parcela 191 Can Guillemó

**ANTECEDENTES**

- Se inicia el presente expediente mediante escrito con **RGE n.º 2023-E-RE-8606 de fecha 26 de octubre de 2023**, formulado por [REDACTED] con DNI n.º [REDACTED], solicitando **Licencia Urbanística para vallado** propuesto en la finca situada en DS Sector 1.5 Buscatell 3 Polígono 6 Parcela 191 con referencia catastral 07046A006001910001YR, del T.M. de Sant Antoni de Portmany con una superficie gráfica según la sede de electrónica de 5.907 m<sup>2</sup>, en la que presenta la siguiente documentación titulada:

- *NOTA REGISTRAL*
- *ESCRITURA HEREDEROS*
- *PLANO DE SITUACIÓN*
- *CROQUIS*
- *PRESUPUESTO*
- *DATOS CATASTRALES*
- *FOTOGRAFÍAS DE LA FINCA*

- **A fecha de 17 de noviembre de 2023**, este Ayuntamiento notifica mediante núm. registro **2023- S-RE-9617**, informe técnico en el que **se requiere** al interesado aportar documentación para la completa definición del cerramiento objeto para declarar su adecuación y conformidad con la realidad.

- **A fecha 7 de diciembre de 2023** el interesado aporta mediante RGE núm. **2023-E-RE-9859** presentada por [REDACTED] con DNI [REDACTED] en nombre y representación de [REDACTED] en la que se aporta memoria técnica firmada por el técnico Juan Ignacio Cuervo a fecha 7 de diciembre de 2023 para la subsanación de deficiencias requerida por los servicios técnicos de este Ayuntamiento.

- Según informe técnico redactado por los servicios técnicos municipales firmado en fecha 12 de diciembre de 2023 se informa que la documentación presentada por el interesado **da cumplimiento al requerimiento de definición del proyecto** solicitado por este Ayuntamiento y **se da traslado** del informe técnico firmado por los SS.TT. de este Ayuntamiento **al**



Departamento de Gestión del Territorio, Infraestructuras Viarias, Ordenación Turística y Lucha contra el intrusismo del Consell d'Eivissa, solicitando informe perceptivo del ámbito afectado por la actuación descrita.

## INFORME

**PRIMERO.-** Es objeto del presente informe el estudio de la **documentación notificada por el Consejo Insular de Ibiza al Ayuntamiento de Sant Antonio de Portmany** según n.º de registro **2024-E-RC-62 en fecha 04 de enero de 2024** en la que se aporta la siguiente documentación titulada:

- PTS\_M\_0043\_CAT.pdf
- JustificanteSir.pdf
- ficheroTecnico\_metadatado.xml

**SEGUNDO.-** El Consell Insular d'Eivissa con referencia núm. 2023/00023728L notifica a este Ayuntamiento informe técnico en el que se redacta:

*“Per tot l'exposat, des d'aquest Servei d'Infraestructures Viàries s'informa que l'actuació a cometre es troba fora de l'àmbit de la xarxa viària del Consell d'Eivissa. Això es fa constar 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/o autoritzacions que la legislació vigent exigeixi en virtut de les competències concurrents atribuïdes a aquesta o a d'altres Administracions Públiques.  
(...)”*

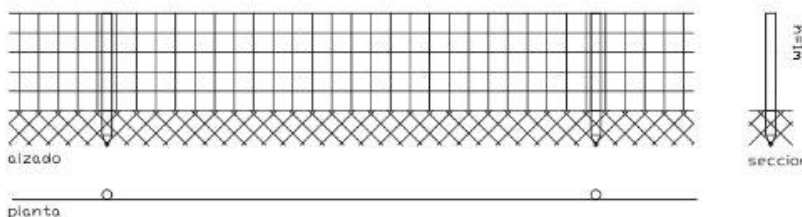
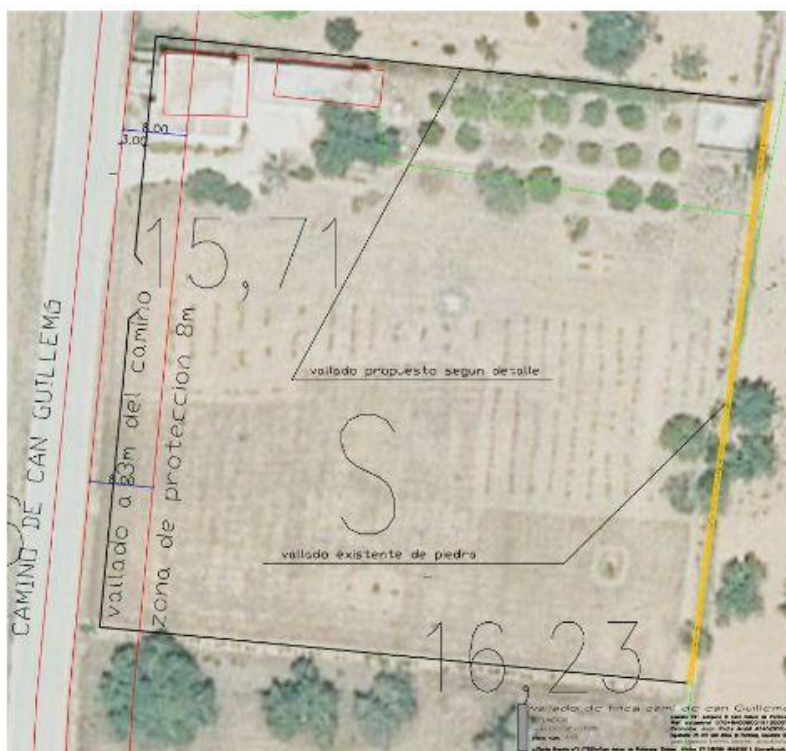
**TERCERO.-** Notificado informe perceptivo del Departamento de Gestión del Territorio, Infraestructuras Viarias, Ordenación Turística y Lucha contra el intrusismo del Consell d'Eivissa en el que se expone que **la actuación propuesta se encuentra fuera del ámbito de la red viaria del Consell y comprobada la documentación presentada con RGE 2023-E-RE-9859 de la propuesta:**

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**  
Número: 2024-0006 Fecha: 04/06/2024

Cód. Validación: [Redacted]  
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 103



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
 Eivissa · Illes Balears



Plano planta y alzado de la propuesta presentado por el interesado

**“4. PRESUPUESTO**

Poste de madera 30 ud x 7.9€/ud= 237 €

Rollo de tela cinegética de 50x1m 3 udx213.24 €/ud= 639.75 €

Seguridad y salud 50 €

**TOTAL 926.74 €”.**

Según lo expuesto en la documentación aportada con RGE 2023-E-RE-9859, **la propuesta de vallado** para el que se solicita licencia **cumple con la normativa de aplicación, cuya materialidad, acabado y altura se ajusta a lo establecido en la Norma 20 del PTI.**

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**

Número: 2024-0006 Fecha: 04/06/2024

## CONCLUSIONES

- Analizada la **documentación aportada** en la solicitud con registro de entrada n.º **2023-E-RE-9859**, realizada por [REDACTED] en nombre y representación de [REDACTED], en la que se aporta documentación requerida según notificación enviada por parte de este Ayuntamiento, para la **solicitud de licencia urbanística para cerramiento de la finca** situada en Polígono 6 Parcela 191 Can Guillemó, Sant Antoni de Portmany.

- Analizada la documentación con referencia núm. **2023/00023728L** notificada por el Consell d'Eivissa en la que el **Departamento de Gestión del Territorio, Infraestructuras Viarias, Ordenación Turística y Lucha contra el intrusismo** en la que se expone que la actuación propuesta se encuentra **fuera del ámbito de la red viaria del Consell**.

- Visto cuanto antecede, **SE INFORMA FAVORABLEMENTE** la propuesta de licencia de vallado presentada con n.º de registro 2023-E-RE-8609 en fecha 26 de octubre de 2023 por [REDACTED] según proyecto técnico firmado en fecha 7 de diciembre 2023 por el técnico [REDACTED] presentado mediante n.º de registro 2023-E-RE-9859.

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

En San Antoni de Portmany  
Por los Servicios Técnicos municipales

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**  
Número: 2024-0006 Fecha: 04/06/2024



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

## Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente nº: 6713/2023

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

### ANTECEDENTES

- Registro de entrada n.º 2023-E-RE-9292 de fecha **16 noviembre de 2023** formulado por D. [REDACTED] con DNI [REDACTED] en representación de [REDACTED] con DNI [REDACTED] **solicitando Licencia de cambio de uso de local a vivienda** en el inmueble situado en calle Rosalía Nº 20, Pl:00, Pt:02, de Sant Antoni de Portmany. Promotor: [REDACTED].

- Junto a la solicitud **se adjunta el Proyecto Básico de cambio de uso de local a vivienda**, redactado por el ingeniero de la edificación D. José Alfonso Manzanares colegiado n.º 403 del COAATEEEF. Presupuesto: 67.607,05€. Superficie construida según proyecto: 90,13m². Situación: calle Rosalía Nº 20, Pl:00, Pt:02 en Sant Antoni de Portmany. Se aporta la siguiente **documentación** para la resolución del expediente de Licencia urbanística:

1. *Autorización de tramitación*
2. *DNI promotor*
3. *Ficha catastral*
4. *Ficha estadística de edificación y vivienda*
5. *Nota simple de fecha 26/11/2023*
6. *Justificante de pago*
7. *Proyecto Básico sin visar*
8. *Ficha urbanística*

### DATOS DE LA FINCA

- **Finca registral n.º 12.853** de Sant Antoni de Portmany con una superficie construida de noventa metros cuadrados (90 m2), de 26/11/2023. Titularidad a favor de [REDACTED], 100% del pleno dominio.

- Referencia catastral n.º 2866507CD5126N0003SS Calle Rosalía nº 20, planta baja puerta 3 07820 SANT ANTONI DE PORTMANY [ILLES BALEARS], uso principal comercial, parcela de 1.069m2, superficie construida 122m2, 111m2 de local y 11m2 de elementos comunes, año de construcción 1982. Parcela con varios inmuebles en división horizontal.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

**Primero.-** Objeto del informe.

Es objeto del presente informe técnico la documentación aportada mediante registro n.º 2023-E-RE-9292 de fecha **16 noviembre de 2023**, **Proyecto Básico de cambio de uso de local a vivienda en** el inmueble situado en calle Rosalía Nº 20, Pl:00, Pt:02, de Sant Antoni de Portmany. Promotor: Josefa Cardona Vicedo, redactado por el ingeniero de la edificación D. José Alfonso Manzanares colegiado n.º 403 del COAATEEEF. Presupuesto: 67.607,05€. Superficie construida según proyecto: 90,13m². Fecha noviembre de 2023.

Se trata de un local comercial situada en la planta baja del edificio con fachada a la calle Rosalía y fachada posterior al fondo de la parcela. El patio trasero de la parcela no es objeto del proyecto, no se modifica y no pertenece a la finca registral objeto de la licencia. Según describe el proyecto se trata de un patio trasero de edificio en parte cubierto por un porche y con un almacén en el fondo de la parcela. Se observa en las ortofotografías que la cubrición del patio trasero aparece en la imagen del año 2012 por lo que las obras habrían prescrito en caso de no disponer de licencia.

**Segundo.-** Normativa de aplicación.

- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, en adelante *LUIB*.
- Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, aprobado definitivamente en fecha de 2 de junio de 1987, y sus modificaciones.
- RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Decreto 145/1997 de Habitabilidad y Decreto 20/2007.
- Ley 8/2017 de Accesibilidad de las Islas Baleares.

La **Clasificación y Calificación urbanística** es la siguiente: Parcela situado en terreno clasificado como **Suelo Urbano**, con la Calificación de **Intensiva A**, en el Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany aprobado definitivamente el 21 de julio de 1987 (BOCAIB núm. 90, de 21-07-1987, PGOU 1987) y sus sucesivas modificaciones.

**Tercero.-** Objeto del proyecto.

El objeto del proyecto es **solicitar la Licencia urbanística para el cambio de uso de local comercial a vivienda**, en virtud del art. 146 Actos sujetos a licencia urbanística municipal de la LUIB:

*“Artículo 146. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.*

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

- a) Las parcelaciones urbanísticas, las agrupaciones, las segregaciones u otros actos de división de fincas, a menos que se contengan en proyectos de reparcelación aprobados.
  - b) Los movimientos de tierra y las explanaciones, así como los vertidos en los términos previstos reglamentariamente.
  - c) Las obras de urbanización que se tengan que realizar al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.
  - 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.
  - e) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, sean provisionales o permanentes, excepto que se efectúen en campings o zonas de acampada autorizados legalmente.
  - f) La demolición total o parcial de construcciones y edificaciones.
  - 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.
- ...()”

La **superficie construida** de la vivienda según se detalla en el proyecto básico aportado es de noventa con trece metros cuadrados ( 90,13m<sup>2</sup>) que se corresponde con Nota simple de la finca. La superficie catastral del inmueble es de 111,00m<sup>2</sup> de local comercial sin zonas comunes.

Según el proyecto aportado, el **programa de la vivienda** se compone de una zona de estar comedor-cocina, 2 habitaciones dobles, 1 habitación simple, 2 baños, una terraza cubierta para la habitación, una terraza cubierta para la entrada.

**Cuarto.-** Expedientes relacionados.

Según se detalla en el proyecto el inmueble se construyó al amparo de la Licencia de obras nº **57/81** de construcción de edificio de planta baja y 3 plantas de viviendas, dos viviendas por planta.

**Quinto.-** Documentación aportada. Cumplimiento Normativa de aplicación.

La intervención queda sujeta a Licencia urbanística municipal en virtud del art. 146 de la LUIB, Ley

12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. Las licencias de cambio de uso vienen reguladas en el art. 187. Contenido de la solicitud de licencias de modificación de uso.

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

No se modifican los parámetros urbanísticos del inmueble. Se trata de obras de reforma y adecuación para el cambio de uso de un local comercial en planta baja para destinarlo a vivienda unifamiliar.

Respecto de Higiene y Composición interior; composición y estética en aplicación del PGOU la vivienda cumple con el programa mínimo de vivienda y sus condiciones de habitabilidad.

Justificación cumplimiento de Decreto de Habitabilidad 145/1997. La vivienda en planta baja cumple con los requisitos mínimos establecidos en el Decreto de habitabilidad, en cuanto a superficies mínimas de las estancias, alturas libres la superficie de ventilación, iluminación, justificadas en el apartado D145/1997 y D20/2007 Condiciones de habitabilidad en los edificios en el proyecto. Número máximo de plazas residenciales: **5 plazas**.

No se aportan planos de cotas de la planta. Se deberán aportar planos acotando las estancias y el ancho de las fachadas en el proyecto ejecutivo para poder comprobar el cumplimiento de las superficies mínimas.

- Ley 8/2017 de Accesibilidad de las Islas Baleares:

No le es de aplicación al tratarse del cambio de uso de local comercial a vivienda unifamiliar. Tiene acceso directo desde la vía pública por lo que dispone de itinerario accesible desde la vía pública a la puerta de acceso del inmueble.

- Respecto del Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación:

**1.DB-SE.** Seguridad Estructural. No le es de aplicación al tratarse de obras de reforma sin afección estructural.

**2.DB-SI.** Seguridad en caso de incendio. Se justifica el cumplimiento de las prescripciones técnicas.

**3.DB SUA.** Seguridad de Utilización y accesibilidad. Se justifica la aplicación de la normativa.

**4.DB-HS.** Salubridad. Se aportan fichas justificativas. Respecto de la salida de humos en el punto 1.3.11.- Justificación del art.270,281 263 y 266 del PGOU del proyecto básico se justifica la salida de humos a cubierta.

**5.DB-HR** Protección frente al ruido, no se justifica. Se deberá aportar ficha justificativa del cumplimiento del aislamiento acústico en el Proyecto de Ejecución.

**6.DB-HE** Ahorro de energía. Se justifica la instalación de paneles de Agua Caliente Sanitaria en la parte trasera de la planta baja.

Los paneles solares han de situarse en las zonas comunes del inmueble como las cubiertas. Para poder ubicar los paneles solares fuera de los aires del inmueble el interesado debería aportar una autorización de la persona propietaria de la construcción donde se proyectan los paneles solares, ya que el almacén del fondo de la parcela no es objeto de proyecto ni queda dentro de los aires de la finca.

Se aporta Estudio de Gestión de Residuos en fase de proyecto básico. No se aporta Estudio de Seguridad y Salud de las obras. Deberá completarse en el Proyecto Ejecutivo.

**Sexto.-** Parámetros urbanísticos del proyecto y justificación de su cumplimiento: No se modifican los parámetros urbanísticos al tratarse de una Licencia de reforma y cambio de uso.



**Séptimo.-** El presupuesto de ejecución material asciende a SESENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SIETE EUROS CON CINCO CÉNTIMOS **(67.607,05€)**.

#### CONCLUSIONES

**PRIMERO.-** Se informa **FAVORABLEMENTE** el Proyecto Básico de cambio de uso de local comercial a vivienda en el inmueble situado en calle Rosalía Nº 20, Pl:00, Pt:02, de Sant Antoni de Portmany, proyecto redactado por el ingeniero de la edificación D. José Alfonso Manzanares colegiado n.º 403 del COAATEEEF, promotor [REDACTED], con un presupuesto de 67.607,05€ y una superficie construida según proyecto de 90,13m<sup>2</sup>, con fecha noviembre de 2023, por ajustarse a la normativa urbanística de aplicación.

**SEGUNDO.-** Se deberá aportar Estudio de Seguridad y Salud de las obras en el Proyecto de Ejecución junto con el cumplimiento de los DB-HR Protección frente al ruido, planos de cotas de proyecto y planos de recorrido de las acometidas de instalaciones.

**TERCERO.-** Los paneles solares deben situarse en las zonas comunes del edificio en la cubierta.

**CUARTO.-** Para la tramitación del Certificado Final de obras deberá regularizarse la superficie catastral o en su defecto el registro de la propiedad.

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: 2024-0006 Fecha: 04/06/2024

## INFORME TECNICO

---

Expediente: 7308/2023.

**PROYECTO DE MEJORA Y MODERNIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO. REFORMA Y AMPLIACIÓN DE “THE WHITE APARTMENTS”.**

**Emplazamiento:** Avenida Doctor Fleming 3 y 5.

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:

### DOCUMENTACIÓN APORTADA

- Instancia inicial 2023-E-RE-10133, 19/12/2023. Entrada por [REDACTED].
- FN 4201. Apartamentos Solimar. Superficie parcela: 400m2. Superficie construida: 300m2. Titular: Emcartor SA. RC 3461009CD5136S0002YM.
- “PROYECTO DE MEJORA Y MODERNIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO SEGÚN LEY 2/2020. PROYECTO BÁSICO. Mejoras en Eficiencia Energética, Calidad, Sostenibilidad Medio Ambiental, Seguridad y Accesibilidad. THE WHITE APARTMENTS”. Avenida Doctor Fleming 3 y 5. Redactado por el arquitecto David de la Fuente Rubio. VISADO 29/12/2021-13/01680/21. PEM: 1.074.987,39 euros.
- Nombramiento de director de la obra del arquitecto David de la Fuente Rubio. VISADO 29/12/2021-13/01680/21.
- MOD 1. MODIFICACION, Mayo 2022 del “PROYECTO DE MEJORA Y MODERNIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO SEGÚN LEY 2/2020. PROYECTO BÁSICO. Mejoras en Eficiencia Energética, Calidad, Sostenibilidad Medio Ambiental, Seguridad y Accesibilidad. THE WHITE APARTMENTS”. Avenida Doctor Fleming 3 y 5. Redactado por el arquitecto David de la Fuente Rubio. VISADO 19/05/2022-13/00690/21. Modifican respecto del anterior proyecto:
  - Apartado 4.4 de la Memoria Descriptiva inicial.
  - Apartado 5.2 de la Memoria Descriptiva inicial.
  - Planos nº 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 y 40.

- MOD 2. ANEXO EXPLICATIVO MODIFICACION, Junio 2022 del “PROYECTO DE MEJORA Y MODERNIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO SEGÚN LEY 2/2020. PROYECTO BÁSICO. Mejoras en Eficiencia Energética, Calidad, Sostenibilidad Medio Ambiental, Seguridad y Accesibilidad. THE WHITE APARTMENTS”. Avenida Doctor Fleming 3 y 5. Redactado por el arquitecto David de la Fuente Rubio. VISADO 03/06/2022-13/00785/22. Modifican respecto de los dos documentos anteriores:
  - Planos nº 16, 17, 18, 19, 24, 25, 30, 35, 39 y 40.
- Hoja estadística de construcción de edificios. Fecha 26/12/2021.
- Informe previo **FAVORABLE** del Consell d'Eivissa (Turismo), por razón de lo que dispone el artículo 7 de la Ley 2/2020, en relación al establecimiento turístico denominado THE WHITE, del grupo de apartamentos turísticos situado en la Avenida Dr. Fleming, 3, TM de Sant Antoni de Portmany (Expediente nº 2022/7417K).
- Autorización de la Conselleria de Turismo de las Baleares, de los apartamentos turísticos “SOLIMAR”. 81 plazas. Salida de la Conselleria en fecha 27/02/1991.
- Escritura de Constitución de “IBIZA FEELIN, S.L.”, entre cuyos socios se encuentra el tramitador del proyecto Antoni Ignaci Cardona Navas.

La RC 3461009CD5136S0002YM tiene superficie de parcela de 832m2 y superficie construida de 2.949m2. Año 1980.

## ARCHIVO MUNICIPAL

Consultados los archivos municipales, se puede apreciar la legalidad de las edificaciones existentes en los expedientes P38-63 Hotel 3\* Agosto 1963, P109-91 / Actividad, P-19/79, con diferentes licencias concedidas sobre el establecimiento. Entre ellas, destaca la última licencia concedida P-19/79, JGL 09/09/1989, de “Legalización para la reforma de las plantas bajas, 2ª y 3ª y fachada y elementos comunes de la planta 1ª, en un edificio de apartamentos”, ya que la edificación del proyecto autorizado es sensiblemente similar al estado actual presentado en este proyecto.

Por tanto, a entender del que suscribe, y analizada la documentación del archivo municipal aportada por el Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, se puede concluir que las edificaciones existentes, en términos generales, han sido legalmente implantadas.

## PROPUESTA DEL PROYECTO

La propuesta del proyecto pasa por la Reforma, ampliación “puntual” y Modernización del establecimiento turístico de acuerdo a las siguientes intervenciones:

- *Intervención Tipo 1: No es una intervención propiamente dicha, sino la ausencia de intervención. Se mantiene esta nomenclatura para no contradecir lo indicado en planos.*
- *Intervención Tipo 2: Ascensor de nueva creación con Intervención estructural. Se incorpora un segundo ascensor, accesible. Afecta a 60m<sup>2</sup>.*
- *Intervención Tipo 3: Obra nueva - Ampliación. Consiste en la conexión entre edificios existentes en planta ático. La edificación actualmente en desuso (antaño empleada como vivienda de la propiedad) queda ligeramente separada de los 5 apartamentos existentes en planta ático. La intervención propuesta unifica en un sólo volumen la totalidad de la planta de cubiertas. Adicionalmente, la edificación en desuso avanza su línea de fachada hasta la existente en los apartamentos para crear un único frente de fachada. Adicionalmente los apartamentos-ático existentes, avanzan su fachada (hoy en ligero retiro cubierto desde su alineación) ganando la terraza cubierta existente como superficie cerrada. Comprende obra completa excepto cimentación. (estructura, fachada, cubiertas, divisorias interiores, revestimientos, instalaciones, acabados y equipamiento). Ampliación obra nueva 38,73m<sup>2</sup>.*
- *Intervención Tipo 4: Se trata de la reforma en pasillos y escaleras (excluidos del ascensor existente y de nueva creación) para adaptarlos a la normativa vigente en materia de seguridad contra incendios, seguridad de utilización y accesibilidad. Sin redistribución, comprende, adicionalmente el trazado de instalaciones generales y acabados superficiales sin afección estructural. Reforma de 460m<sup>2</sup>.*
- *Intervención Tipo 5: Comprende la reforma interior, con ligera redistribución de núcleos húmedos de las habitaciones afectadas por la reforma. Comprende albañilería, instalaciones, acabados y equipamiento. No afecta a estructura ni a fachadas. Reforma de 475m<sup>2</sup>.*
- *Intervención Tipo 6: Comprende la reforma interior, con redistribución integral de las zonas de servicio (recayentes a patio de luces). Comprende - adicionalmente a albañilería, instalaciones, acabados y equipamiento- a fachadas (ligeras modificaciones de posición y tamaño de huecos) sin afección de elementos estructurales. Reforma de 630m<sup>2</sup>.*
- *Intervención Tipo 7: Comprende básicamente la re-impermeabilización y acabados de terrazas cubiertas y descubiertas. Reforma de 880m<sup>2</sup>.*

La reforma de la actuación es de 1.565m2 y se propone una ampliación de 38,73 de edificabilidad. Áreas no afectadas por la Reforma: 1.336m2.

Las mejoras propuestas en el proyecto, también se pueden desglosar de acuerdo a los siguientes “conceptos”:

1. Actualización (mediante reforma integral) de los alojamientos turísticos afectados y zonas comunes.
2. Renovación e incorporación de nuevos servicios para el personal.
3. Dotación de ascensor para personal independiente.
4. Actualización del establecimiento a la normativa actual de accesibilidad, seguridad contra incendios y resto de normativa sectorial.
5. Renovación de las instalaciones.
6. Nuevo servicio de Spa y Sala Fitness/Gimnasio.

### CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

La parcela se encuentra ubicada en el suelo urbano de las NNSS de Sant Antoni, calificación de Hotelera A, fuera de las zonas de Servidumbre de Protección de Costas.

Parcela (811m2) y fachada existente dado que existe edificación legalmente implantada. Cumple ambos parámetros igualmente. Terrenos urbanos con todos los servicios existentes a pie de calle.

Una vez analizada y asegurada la legalidad de las edificaciones existentes, la regulación urbanística no es de necesario control, desde el momento que existe el informe previo de Turismo de la Ley 2/2020, tal como describe el mismo informe, ya que, la existencia de este informe supone **“la exclusión de los parámetros de planeamiento territorial, urbanísticos y turísticos que estrictamente impidan la ejecución del proyecto”**. **Artículo 7, apartado primero.**

En cualquier caso, analizado el proyecto, la intervención es básicamente de reforma (con pequeñas ampliaciones funcionales) y los parámetros urbanísticos son:

	PGOU	EXISTENTE LEGALMENTE IMPLANTADA	PROYECTO FAV TURISMO
ALTURA	5 pl / 16,40ml /	5 pl / 15,40ml /	5 pl / 15,40ml /

	17,90ml	18,15ml	18,15ml
OCUPACION SOT	70%	-	-
OCUPACION PB	40%	97,81%	97,81%
OCUPACION RESTO PLANTAS	30%	71,63%	71,63%
EDIFICABILIDAD	1m2/m2	2.355,03m2 (**) / 3,71m2/m2	2.393,76m2 (**) / 3,76m2/m2.
VOLUMEN	3m3/m2	-	-
SEPARACION A VIAL 3,00ML	3ml	0	0

(\*) Como se puede apreciar se amplían únicamente 38,73m2 de edificabilidad, pero no se aumenta la ocupación del edificio, ya que se actúa sobre ocupación existente. Además, **estas actuaciones vienen avaladas y controladas por el Informe previo de Turismo que las permite y da cobertura legal, ya que no suponen un “exceso del 15% de las legalmente construidas o actualmente permitidas ni suponen una rebaja de los servicios e instalaciones ya implantadas”.**

(\*\*) Esta superficie es la referida al establecimiento, no al edificio en total, cuya resultante se propone de 3.048,16m2 (s/ proyecto).

No se modifican las plazas turísticas existentes (81), sino que se redistribuyen.

**Uso turístico existente y permitido** en el cuadro de usos de la calificación de Hotelera A de les NS.

## MODIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD.

Se trata de una Modificación de la actividad actual, tramitado de acuerdo al artículo 7 de la Ley 2/2020, por lo que, de acuerdo a la DA20 de la Ley 8/2012, permite que el proyecto de actividad sea tramitado y aprobado posteriormente a la licencia urbanística, condicionado a la existencia de un informe técnico que refleje que el uso turístico está admitido en la parcela, como es el caso (razonado anteriormente en este informe).

## INFORMES SECTORIALES NECESSARIOS

Ninguno, ya que se ha obtenido el Informe de Turismo, de necesidad previa y exoneración de parámetros urbanísticos y los terrenos se encuentran en primera línea, pero fuera de las zonas de Servidumbre de Protección de Costas.

## JUSTIFICACIÓN DE LA ACCESSIBILIDAD Y HABITABILIDAD

Con la documentación gráfica y escrita del proyecto, de momento, se entiende suficientemente justificado el cumplimiento del Decreto 145/1997 de Habitabilidad de la CAIB sus modificaciones, aplicadas concretamente a un establecimiento turístico, así como la regulación de accesibilidad aplicable.

## CONCLUSIÓN

Por tanto, por todo lo anterior, vista la documentación técnica presentada y demás documentación administrativa, se considera que se pueden **INFORMAR FAVORABLEMENTE** los proyectos presentados, de acuerdo a lo siguiente:

- Naturaleza urbanística del suelo: Suelo urbano. Zona Hotelera A del PGO de Sant Antoni.
- Finalidad de la actuación: Modernización de establecimiento turístico.
- Altura permitida: 5 pl / 15,40ml / 18,15ml.
- Edificabilidad permitida: 3.048,16m<sup>2</sup> (Informe Turismo CIE Artículo 7 Ley 7/2020)
- Ocupación permitida: Existente. (Informe Turismo CIE Artículo 7 Ley 7/2020).
- Presupuesto PEM: 1.074.987,39 euros.

## Consideración a los Servicios Jurídicos previa a la concesión de la licencia

1. A consideración de los Servicios Jurídicos Municipales, se entiende que previo a la concesión de la licencia, deberá acreditarse la Autorización de la empresa titular del inmueble en el Registro (EMCARTOR SA Y EMCARTOR SL) a favor de la empresa IBIZA FEELING S.L. (tramitador y promotor del proyecto).

## Documentos que se informan favorablemente

- “PROYECTO DE MEJORA Y MODERNIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO SEGÚN LEY 2/2020. PROYECTO BÁSICO. Mejoras en Eficiencia Energética, Calidad, Sostenibilidad Medio Ambiental, Seguridad y Accesibilidad. THE WHITE APARTMENTS”. Avenida Doctor Fleming 3 y 5. Redactado por el arquitecto David de la Fuente Rubio. VISADO 29/12/2021-13/01680/21. PEM: 1.074.987,39 euros.
- MOD 1. MODIFICACION, Mayo 2022 del “PROYECTO DE MEJORA Y MODERNIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO SEGÚN LEY 2/2020. PROYECTO BÁSICO. Mejoras en Eficiencia Energética, Calidad, Sostenibilidad Medio Ambiental, Seguridad y Accesibilidad. THE WHITE APARTMENTS”. Avenida Doctor Fleming 3 y 5. Redactado por el arquitecto David de la Fuente Rubio. VISADO 19/05/2022-13/00690/21. Modifican respecto del anterior proyecto:
  - Apartado 4.4 de la Memoria Descriptiva inicial.
  - Apartado 5.2 de la Memoria Descriptiva inicial.
  - Planos nº 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 y 40.
- MOD 2. ANEXO EXPLICATIVO MODIFICACION, Junio 2022 del “PROYECTO DE MEJORA Y MODERNIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO SEGÚN LEY 2/2020. PROYECTO BÁSICO. Mejoras en Eficiencia Energética, Calidad, Sostenibilidad Medio Ambiental, Seguridad y Accesibilidad. THE WHITE APARTMENTS”. Avenida Doctor Fleming 3 y 5. Redactado por el arquitecto David de la Fuente Rubio. VISADO 03/06/2022-13/00785/22. Modifican respecto de los dos documentos anteriores:
  - Planos nº 16, 17, 18, 19, 24, 25, 30, 35, 39 y 40.

## Condiciones previas a la concesión de la licencia

1. De acuerdo a la tramitación llevada a cabo mediante la Ley 2/2020, artículo 7.7, el propietario del establecimiento queda obligado a abonar a la administración municipal competente el 5% del valor del presupuesto de ejecución material en el momento de la solicitud de la parte resultante que exceda de la legalmente cosntruida. El cálculo del 5% del PEM de la edificabilidad excedida de la licencia concedida, es de **231,75 euros (5% de 46.325,00 euros, intervención 3, ampliación). El pago de este importe debe ser previo a la concesión de la licencia.**
2. La DA20 de la Ley 8/2012 de Turismo de les Illes Balears, permite que el proyecto de actividad sea tramitado y aprobado posteriormente a la



licencia urbanística, si se ha tramitado la modernización del establecimiento turístico de acuerdo al informe favorable de Turismo, como es el caso, condicionado todo ello a la existencia de un informe técnico que refleje que el uso turístico está admitido en la parcela. En este informe así se constata, si se entiende que se puede dar por válido.

### 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 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. La ocupación de la vía pública tendrá que ser autorizada de manera independiente a la licencia de obras de la edificación.
4. No es podrá otorgar el certificado final de obra de la edificación si no se han ejecutado las demoliciones previstas en el proyecto. En el proyecto de ejecución, se deberá prever la ejecución de las demoliciones.
5. 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.
6. Antes de iniciar las obras, se ha de presentar nombramiento VISADO del arquitecto técnico o aparejador (director de ejecución de la obra).
7. 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.
8. Se preverán tomas subterráneas para todos los servicios existentes o previstos dentro y en frente de parcela.
9. Previo al final de obra, se deberá presentar la Coordinación Registral / Catastral de la parcela hotelera de acuerdo a la que es objeto de licencia, así como el alta de la alteración y regularización de la edificación definitiva resultante en Catastro.

10. Previo al final de obra, se deberá presentar Nota Registral actualizada de la FN 4201, en titularidad, superficies de parcela y superficie construida final, regularizada y en concordancia con el Catastro.
11. 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).
12. De acuerdo a la DA20 de la Ley 8/2012 de Turismo de las Illes Balears, el proyecto de Actividad puede ser tramitado y aprobado posteriormente a la licencia urbanística, si bien deberá ser previo a la solicitud del final de obras.
  - Se ha de dar cumplimiento estricto al Informe previo **FAVORABLE** del Consell d'Eivissa (Turismo), por razón de lo que dispone el artículo 7 de la Ley 2/2020, en relación al establecimiento turístico denominado THE WHITE, del grupo de apartamentos turísticos situado en la Avenida Dr. Fleming, 3, TM de Sant Antoni de Portmany (Expediente nº 2022/7417K) y todas y cada una de sus condiciones.

Firma telemática, el técnico asesor municipal.

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**

Número: 2024-0006 Fecha: 04/06/2024



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

## Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente nº: 448/2013

**Procedimiento:** Licencia Urbanística – Proyecto Modificado en el Tránsito de las Obras

### ANTECEDENTES

- En fecha 29 de mayo de 2014 con registro n.º 2014-E-RC-13171 se presentó **proyecto básico para la construcción de vivienda unifamiliar aislada con anexo y piscina** en suelo rústico con visado 13/00416/14 de fecha 28/05/2014, redactado por la arquitecta Renata Fiorenza, y la documentación complementaria con RGE 15688 de fecha 10 de julio de 2014. Superficie construida vivienda: 474,70 m<sup>2</sup>, más piscina de 83,30 m<sup>2</sup>. Presupuesto: 480.759,96 €. Promotor BLUE Valley LTD. **Situación polígono 19 parcela 123 del T.M. de Sant Antoni de Portmany.**

- En fecha 10 de julio de 2014 mediante registro n.º 2014-E-RC-15688 se presenta proyecto de legalización de un depósito de agua existente en la finca con visado 13/00529/14 de fecha 09/07/2014. Este expediente se tramita en base a la Disposición Transitoria 10ª de la LOUS. Presupuesto: 15.875 €. En la finca existen un almacén y un cobertizo con un total de 45,00 m<sup>2</sup> objeto de demolición.

- Acuerdo con **Informe Favorable de la CIOTUPHA** en sesión 2/2015 del día 12 de mayo de 2015, con las condiciones en él requeridas. (*Expedient en sòl rústic num 056/14 habitatge*).

- **Informe Favorable de la Dirección General de Recursos Hídricos** con las condiciones en él requeridas de fecha 29 de enero de 2015.

- En fecha **13 de agosto de 2015 la Junta de Gobierno Local concedió Licencia Urbanística** para la construcción de vivienda unifamiliar aislada con anexo y piscina en suelo rústico, con emplazamiento en polígono 19 parcela 123 del T.M. de Sant Antoni de Portmany, según proyecto básico con visado 13/00416/14 y 13/00529/14 y documentación complementaria con RGE núm. 52.809 de 29-07-2014, redactado por la arquitecta Renata Fiorenza Otero.

- En fecha 20 enero de 2016 mediante registro n.º 2016-E-RC-969 se **presenta Proyecto de Ejecución con estudio de seguridad y salud con visado 13/00066/16 de fecha 19/01/2016**, redactado por la arquitecta Renata Fiorenza Otero. Superficie construida: 502,70 m<sup>2</sup>. Presupuesto de ejecución: 472.587,05 €. Presupuesto de Seguridad y Salud: 8.172,91€. En el proyecto de ejecución presentado **se incorpora un cuarto de bombeo y tratamiento de aguas en la planta sótano y se crea una conexión** con el resto de la planta para poder tener acceso de mantenimiento en todo el sótano. Esta modificación no cambia parámetros urbanísticos del proyecto básico presentado.

- **Decreto 2016-1371 de Declaración de adecuación de Proyecto de Ejecución al Proyecto Básico** según informe técnico favorable de fecha 4 de mayo de 2016.

- Mediante registro n.º 2016-E-RC-17219 de fecha 07/10/2016 se presenta **vinculación del total de la superficie de la Finca registral nº 21290** a la Licencia concedida. Superficie registral finca 122.699,60m<sup>2</sup>.

- **Prórroga de Licencia urbanística** para la finalización de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con anexo y piscina situada en el polígono 19 parcela 123 concedida por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria del día 11 de junio de 2019, sujeta a las condiciones de la licencia, por un periodo de un año y medio ( 18 meses ) desde la fecha de Notificación del acuerdo en fecha 12/06/2019.



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

- En fecha 13/08/2021 mediante registro n.º 2021-E-RE-5012 D. [REDACTED] con DNI [REDACTED] en representación de Blue Valley LTD con CIF N0071024D solicitó **segunda ( 2ª ) Prórroga de Licencio de obras**, concedida por la Junta de gobierno Local en sesión celebrada el 08 de agosto de 2018 por un periodo de catorce ( 14 ) meses desde la fecha de Notificación de la resolución, en fecha 06/10/2021, **por tanto se prorroga la Licencia hasta la fecha 06/12/2022**. La solicitud de Licencia sobre el Proyecto de Modificaciones durante la ejecución de las obras se formuló en fecha 31/11/2022, dentro de la vigencia de la prórroga.

- Mediante registro n.º 2022-E-RE-8470 de fecha 24/11/2022 doña [REDACTED] con DNI [REDACTED] en representación de la mercantil BLUE VALLEY LTD con CIF W0234511D **aporta Proyecto modificado sobre el transcurso de las obras de vivienda unifamiliar** aislada con anexo y piscina sin modificación de parámetros urbanísticos, proyecto redactado por la arquitecta María Rodríguez-Carreño Villangómez con visado n.º 13/01673/22 de fecha 21/11/2022.

- Requerimiento subsanación deficiencias notificado mediante registro n.º 2023-S-RE-7946 de fecha 26/09/2023.

- Escrito con registro n.º 2023-E-RE-8440 de fecha 23/10/2023 formulado por la arquitecta María Rodríguez-Carreño Villangómez, con DNI [REDACTED] en representación de Blue Valley LTD con CIF W0234511D aportando contestación subsanación de deficiencias.

- Requerimiento subsanación deficiencias notificado mediante Registro n.º 2023-S-RE-10153 de fecha 01/12/2023.

- En fecha 18/12/2023 mediante registro n.º 2023-E-RE-10095 el interesado aporta documentación para la resolución del expediente: Planos de sección con alturas acotadas y Fichas urbanísticas de proyecto, documentación redactada por la arquitecta María Rodríguez-Carreño Villangómez.

#### EXPEDIENTES RELACIONADOS

- En la finca existe un transformador con una caseta de contadores construidos con licencia municipales con nº P92-92 y P93-92.

- Expediente 2012/2019 de Prórroga de Licencia urbanística.

#### DATOS DE LA FINCA

- Finca registral nº 21.290 de Sant Antoni de Portmany de 122.609,96 m² según registro y proyecto presentado. Esta finca se constituye por agrupación de las fincas nº 21.289 de 7.540,00 m² y la nº 338N de 115.069,71 m² en fecha 10 de abril de 2006.

- Polígono 19 Parcela 123 de Sant Antoni de Portmany. La referencia catastral de la finca es nº 07046A019001230000TY de 204.446 m² de superficie consultada la Sede virtual de catastro en fecha 18/09/2023. No coincide la finca catastral con la registral. Para la tramitación del Certificado Final de obra y Licencia de Primera Ocupación se deberá actualizar los datos del Catastro tanto del inmueble como de la Finca.

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

##### **PRIMERO.- OBJETO DEL INFORME.**

Es objeto del presente informe el **Proyecto modificado durante el transcurso de las obras para la construcción de vivienda unifamiliar** aislada con anexo y piscina sin modificación de parámetros urbanísticos, proyecto redactado por la arquitecta María Rodríguez-Carreño Villangómez con visado n.º 13/01673/22 de fecha 21/11/2022 aportado mediante registro n.º 2022-E-RE-8470 de fecha 24/11/2022, **la documentación complementaria aportada**



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

mediante con registro n.º 2023-E-RE-8440 de fecha 23/10/2023 y la documentación complementaria aportada mediante con registro n.º 2023-E-RE-10095 de fecha 18/12/2023, documentación redactada por doña María Rodríguez-Carreño Villangómez. Promotor e BLUE VALLEY LTD con CIF W0234511D. Situación: Polígono 19 Parcela 123 de Sant Antoni de Portmany. Superficie de la finca: 122.609,96m<sup>2</sup>. Superficie construida uso vivienda 474,70m<sup>2</sup>. Ocupación vivienda, 579,10m<sup>2</sup>, ocupación total **684,60m<sup>2</sup>**. Superficie de lámina de agua 83,30m<sup>2</sup>. Presupuesto actualizado **1.124.357,85€**. La documentación complementaria aportada complementa el proyecto sin modificarlo.

#### SEGUNDO.- LA 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 (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).

Según el PGOU de Sant Antoni de Portmany, la finca está **clasificada** como SUELO NO URBANIZABLE con la **calificación** de FORESTAL y EXCEDENTE en PAISAJE PROTEGIDO.

- Según el PTI, la finca tiene la categoría de SUELO RÚSTICO COMÚN en RÉGIMEN GENERAL. Parte del suelo está clasificado como SUELO RÚSTICO COMÚN FORESTAL.

La parcela catastral no coincide gráficamente con la finca registral. Se deberá proceder a la regularización catastral de la edificación y de la parcela previo Certificado Final de obra.

#### TERCERO.- OBJETO DEL PROYECTO.

Según la documentación presentada, Proyecto modificado sobre el trascurso de las obras de vivienda unifamiliar aislada con anexo y piscina sin modificación de parámetros urbanísticos, proyecto redactado por la arquitecta María Rodríguez-Carreño Villangómez con visado n.º 13/01673/22 de fecha 21/11/2022, las modificaciones realizadas durante el transcurso de las obras ( sin variación de parámetros urbanísticos ) son las siguientes:

##### “EMPLAZAMIENTO

- 1: Se desplaza la pérgola más próxima al camino existente manteniendo sus dimensiones.
- 2: Se añade una jardinera para evitar instalar una barandilla en la terraza de la piscina, teniendo menos de 55cm desnivel

##### ANEXO

3. Manteniendo las dimensiones, se modifica la distribución introduciendo en vez de una lavandería, un dormitorio doble, un vestidor y un baño

##### SÓTANO

Manteniendo la huella de la ocupación del proyecto original, se introducen los siguientes cambios de distribución interior:

- 4: Se modifica ligeramente la distribución de los cuartos técnicos además de compartimentar este espacio en dos para electricidad y fontanería.
- 5: Se compartimenta esta zona para cuarto técnico de telecomunicaciones y cuartos técnicos

##### MODIFICACIONES EN PLANTA BAJA

Manteniendo la superficie construida del proyecto original, se introducen los siguientes cambios de distribución interior y escalera interior:

- 6: Se cambia la forma de la escalera interior de “L” a elíptica.
- 7: Se modifica la distribución de los aparatos sanitarios de baños 2 y 3.
- 8: Se cambia de posición la puerta del dormitorio 2
- 9: Se modifica la posición del baño 4 ampliando el aseo de la entrada

##### MODIFICACIONES EN PLANTA PISO

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO  
Número: 2024-0006 Fecha: 04/06/2024

Cód. Validación:  
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 103



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

Manteniendo la superficie construida del proyecto original, se introducen los siguientes cambios de distribución interior

10: Se cambia la forma de la escalera interior de "L" a "elíptica".

11: Se modifica la distribución cambiando el despacho por un dormitorio principal y vestidor.

12: Se añade un baño con acceso a una terraza cubierta

**El número de plazas máximas de la vivienda aumenta a 10 plazas residenciales**

**MODIFICACIONES EN PLANTA CUBIERTA**

13: Se añaden placas solares fotovoltaicas además de solares térmicas para producción de ACS"

Mediante registro n.º 2023-E-RE-8440 de fecha 23/10/2023 formulado por la arquitecta María Rodríguez-Carreño Villangómez, se aportó documentación para la subsanación de deficiencias, requerida por los Servicios Técnicos Municipales:

(i) La arquitecta redactora del proyecto aporta documentación gráfica de la nueva escalera proyectada justificando el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, dando por subsanado el punto de requerimiento.

(ii) Se detalla el cálculo del volumen de la edificación de 1.490,91m3. Volumen = pb 1.057,76m3 + pp 434,14m3 = 1.491,90m3.

En cuanto a la pérgola, se transcribe la definición establecida por el Plan Territorial Insular:

*"5 Se entiende por pérgola el entramado calado de barras repartidas uniformemente que cubre una terraza o suelo en general, debiendo la relación entre la superficie de los huecos y la de los elementos constructivos, medidas ambas en proyección vertical sobre un plano horizontal, ser superior a 5 y constituir los elementos sustentantes barras ligeras."*

Mediante registro n.º 2023-E-RE-10095 de fecha 18/12/2023 formulado por la arquitecta María Rodríguez-Carreño Villangómez, se aportó documentación para la subsanación de deficiencias:

- Planos de sección con alturas acotadas y detalle de las pérgolas: A08, PE1 y PE2
- Ficha urbanística corregida del Proyecto Original
- Ficha urbanística proyecto MTO

(iii) En la documentación gráfica complementaria al Proyecto modificado en el trascurso de las obras, se representen las alturas de la edificación justificando el cumplimiento de la altura máxima ( 6m ) y altura total ( 7m ) establecidos por el Planeamiento, justificando el cumplimiento de la pérgola que deberá cumplir con lo establecido.

**CUARTO.- JUSTIFICACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN PROYECTOS AUTORIZADOS Y PROPUESTA DE CORRECCIÓN.**

**(i) PR BÁSICO 13/00416/14 + PR LEGALIZACIÓN DEPÓSITO 13/00529/14: BÁSICO MODIFICADO con deposito con autorización CIOTUPHA:**

parcela: 122.609,96m2  
ocupación 684,60m2  
edificabilidad 502,70m2 ( edificaciones uso vivienda )  
volumen 1.491,90m3

Datos de proyecto básico autorizado:

(a) Cálculo Ocupación:

vivienda	409,40m2
anexo	86,40m2
piscina	83,30m2



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

Molino	6,50m <sup>2</sup>
instalaciones existentes	99,00m <sup>2</sup>
TOTAL ocupación	684,60m <sup>2</sup>

(b) Cálculo volumen:

Volumen = pb 1.057,76m<sup>3</sup> + pp 434,14m<sup>3</sup> = 1.491,90m<sup>3</sup>

(c) superficie construida:

sótano	(PR básico ) 148,00m <sup>2</sup> ( no computa a efectos urbanísticos)
	(PR ejecutivo) 251,65m <sup>2</sup> ( no computa a efectos urbanísticos)
Planta baja	275,20m <sup>2</sup>
pérgola	16,80m <sup>2</sup>
planta piso	118,70m <sup>2</sup>
porche	6,10m <sup>2</sup>
pérgola	8,60m <sup>2</sup>
total edificación ppal	425,40m <sup>2</sup>
anexo	36,90m <sup>2</sup>
pérgola	12,40m <sup>2</sup>
total anexo	49,30m <sup>2</sup>
total edificación ppal + anexo	474,70m <sup>2</sup>
Transformador	28'00m <sup>2</sup>
Total	502,70m <sup>2</sup>

En la contestación al requerimiento con RGE de fecha 23/10/2023, la arquitecta redactora del proyecto propone la corrección de superficie construida sobre el proyecto original, justificando que existe una errata en el proyecto y licencia otorgada, donde se computan la edificabilidad de las pérgolas al 25%. Se corrigen los cálculos aplicando la Instrucción n.º 4 Conceptos sobre cálculos del Plan Territorial Insular:

EJECUTIVO MODIFICACIONES 13/00066/16 ( amplía sótano instalaciones ):

parcela:	122.609,96m <sup>2</sup>
ocupación	684,60m <sup>2</sup>
edificabilidad	502,70m <sup>2</sup> , con sótano de 251,65m <sup>2</sup> ( no computa a efectos urbanísticos )
volumen	1.491,90m <sup>3</sup>

(ii) BÁSICO + LEGALIZACIÓN DEPÓSITO: BÁSICO MODIFICADO con depósito con autorización CIOTUPHA con correcciones por cómputo de pérgolas:

parcela:	122.609,96m <sup>2</sup>
ocupación	684,60m <sup>2</sup>
edificabilidad	466,86m <sup>2</sup>
volumen	1.491,90m <sup>3</sup>

Datos de proyecto básico autorizado ( corrección):

(a) Cálculo Ocupación:

vivienda	409,40m <sup>2</sup>
anexo	86,40m <sup>2</sup>
piscina	83,30m <sup>2</sup>
Molino	6,50m <sup>2</sup>
instalaciones existentes	99,00m <sup>2</sup>
TOTAL ocupación	684,60m <sup>2</sup>



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

(b) Cálculo volumen:

Volumen = pb 1.057,76m<sup>3</sup> + pp 434,14m<sup>3</sup> = 1.491,90m<sup>3</sup>

(c) superficie construida:

sótano (PR básico) 148,00m<sup>2</sup> ( no computa a efectos urbanísticos)  
(PR ejecutivo) 251,65m<sup>2</sup> ( no computa a efectos urbanísticos)

Planta baja	275,20m <sup>2</sup>
porche	29,96m <sup>2</sup>
planta piso	118,70m <sup>2</sup>
porche	6,10m <sup>2</sup>
total edificación ppal	429,96m <sup>2</sup>

anexo	36,90m <sup>2</sup>
total edificación ppal + anexo	466,86m <sup>2</sup>

(iii) DATOS DE PROYECTO Modificado Trascuro de Obras visado n.º 13/01673/22:

parcela:	122.609,96m <sup>2</sup>
ocupación	684,60m <sup>2</sup>
edificabilidad	466,86m <sup>2</sup>
volumen	1.491,90m <sup>3</sup>

Datos de proyecto MTO:

(a) Cálculo Ocupación:

vivienda	409,40m <sup>2</sup>
anexo	86,40m <sup>2</sup>
piscina	83,30m <sup>2</sup>
Molino	6,50m <sup>2</sup>
instalaciones existentes	99,00m <sup>2</sup>
TOTAL ocupación	684,60m <sup>2</sup>

(b) Cálculo volumen:

Volumen = pb 1.057,76m<sup>3</sup> + pp 434,14m<sup>3</sup> = 1.491,90m<sup>3</sup>

(c) superficie construida:

edificabilidad  
sótano (PR ejecutivo) 251,65m<sup>2</sup> ( no computa a efectos urbanísticos)

Planta baja	271,90m <sup>2</sup>
porche	29,96m <sup>2</sup>
planta piso	118,27m <sup>2</sup>
porche	7,11m <sup>2</sup>

anexo	36,90m <sup>2</sup>
TOTAL edificación ppal + anexo	464,14m <sup>2</sup>

Mediante registro n.º 2023-E-RE-10095 de fecha 18/12/2023 formulado por la arquitecta María Rodríguez-Carreño Villangómez, se aportan las **Fichas Urbanísticas del Proyecto: (i) Ficha urbanística corregida del Proyecto Original y (ii) Ficha urbanística proyecto MTO**, representando los parámetros urbanísticos de los proyectos.

**QUINTO.-** 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





Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

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.”

Según el Proyecto Modificado en el Trascuro de las obras, las modificaciones introducidas en se consideran modificaciones del tipo 156.2, de la LUIB, puesto que se modifica la disposición interior y el aspecto exterior, sin que las modificaciones *tengan por objeto variar el número de viviendas autorizado ni comportan la alteración de las condiciones de uso del suelo, la altura, el volumen, la situación de las edificaciones o la ocupación máxima autorizada*. Para la correcta interpretación del proyecto, el técnico que suscribe requiere la documentación gráfica detallada en el punto **TERCERO**.

El comparativo de superficies entre el (i) proyecto autorizado, (ii) la corrección de superficies de la Licencia original y (iii) el proyecto modificado en el transcurso de las obras es la siguiente:

	<b>Volumen</b>	<b>Sup. construida</b>	<b>Ocupación</b>
Proyecto autorizado visado n.º 13/00416/14 y 13/00529/14	Volumen = pb 1.057,76m <sup>3</sup> + pp 434,14m <sup>3</sup> = <b>1.491,90m<sup>3</sup></b>	Vivienda 425,40m <sup>2</sup> anexo 49,30m <sup>2</sup> <b>Total 474,70m<sup>2</sup></b>  Transformador 28m <sup>2</sup> Total 502,70m <sup>2</sup>	Vivienda 409,40m <sup>2</sup> Anexo 86,40m <sup>2</sup> Piscina 83,30m <sup>2</sup> Total vivienda 579,10m <sup>2</sup> Molino 69,50m <sup>2</sup> Instalaciones 99,00m <sup>2</sup> <b>Total 684,60m<sup>2</sup></b>
Proyecto autorizado visado n.º 13/00416/14 y 13/00529/14 <b>corrección erratas</b>	Volumen = pb 1.057,76m <sup>3</sup> + pp 434,14m <sup>3</sup> = <b>1.491,90m<sup>3</sup></b>	Vivienda 429,96m <sup>2</sup> anexo 36,90m <sup>2</sup> <b>Total 466,86m<sup>2</sup></b>	Vivienda 409,40m <sup>2</sup> Anexo 86,40m <sup>2</sup> Piscina 83,30m <sup>2</sup> Total vivienda 579,10m <sup>2</sup> Molino 69,50m <sup>2</sup> Instalaciones 99,00m <sup>2</sup> <b>Total 684,60m<sup>2</sup></b>
Proyecto Modificado Trascuro Obras visado n.º 13/01673/22	Volumen = pb 1.057,76m <sup>3</sup> + pp 434,14m <sup>3</sup> = <b>1.491,90m<sup>3</sup></b>	Vivienda 425,40m <sup>2</sup> anexo 49,30m <sup>2</sup> <b>total 464,14m<sup>2</sup></b>	Vivienda 409,40m <sup>2</sup> Anexo 86,40m <sup>2</sup> Piscina 83,30m <sup>2</sup> Total 579,10m <sup>2</sup> Molino 69,50m <sup>2</sup>

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**

Número: 2024-0006 Fecha: 04/06/2024

Cód. Validación:  
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 81 de 103



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

			<i>Instalaciones 99,00m2</i>
			<b>Total 684,60m2</b>

#### **SEXTO.- PRESUPUESTO DE LAS INTERVENCIONES.**

El presupuesto de ejecución material del proyecto modificado en el transcurso de las obras, a fecha de Noviembre de 2022, asciende a UN MILLÓN CIENTO VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS **(1.124.357,85€)**.

El presupuesto de Ejecución material del proyecto básico autorizado ascendía a CUATROCIENTOS OCHENTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NIEVE EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS **( 480.759,96 €)**.

Este presupuesto supone un aumento de SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS **( 643.597,89€ )** respecto del presupuesto del proyecto básico autorizado.

#### CONCLUSIONES

**Primero.-** Se informa **FAVORABLEMENTE** el Proyecto modificado durante el transcurso de las obras para la construcción de vivienda unifamiliar aislada con anexo y piscina en Suelo Rústico sin modificación de parámetros urbanísticos, proyecto redactado por la arquitecta María Rodríguez-Carreño Villangómez con visado n.º 13/01673/22 de fecha 21/11/2022 aportado mediante registro n.º 2022-E-RE-8470 de fecha 24/11/2022, la documentación complementaria aportada mediante con registro n.º 2023-E-RE-8440 de fecha 23/10/2023 y la documentación complementaria aportada mediante con registro n.º 2023-E-RE-10095 de fecha 18/12/2023, documentación redactada por doña María Rodríguez-Carreño Villangómez, cuyo promotor es BLUE VALLEY LTD con CIF W0234511D; situación en Polígono 19 Parcela 123 de Sant Antoni de Portmany; superficie de la finca: 122.609,96m<sup>2</sup>; superficie construida uso vivienda 474,70m<sup>2</sup>; ocupación vivienda, 579,10m<sup>2</sup>; ocupación total 684,60m<sup>2</sup>; superficie de lámina de agua 83,30m<sup>2</sup>; presupuesto actualizado 1.124.357,85€; informado favorablemente por cumplir con la Normativa Urbanística de aplicación.

**Segundo.-** Se deberán cumplir todas las condiciones requeridas en el Acuerdo de la CIOTUPHA, por el Govern Balear y demás Informes Sectoriales. Previo final de obra municipal, se deberá aportar certificado de los técnicos directores de obra del cumplimiento de las condiciones requeridas.

**Tercero.-** Para la tramitación del Certificado Final de obra y Licencia de Primera Ocupación se deberá actualizar los datos del Catastro tanto del inmueble como de la Finca.

**Cuarto.-** Previa autorización del proyecto Modificado en el Tránsito de las Obras, se procederá a la corrección de los parámetros urbanísticos de la licencia otorgada, motivado por el cómputo erróneo de la edificabilidad de las pérgolas:

**“Corrección erratas del Proyecto Básico con visado n.º 13/00416/14 y 13/00529/14 Autorizado en fecha 13 de agosto de 2015 la Junta de Gobierno Local:**

- Superficie construida vivienda Vivienda 429,96m<sup>2</sup>;
- Superficie construida anexo 36,90m<sup>2</sup>
- Total superficie construida a efectos urbanísticos de la vivienda 466,86m<sup>2</sup>”



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

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: 2024-0006 Fecha: 04/06/2024

Cód. Validación: [Redacted]  
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 83 de 103

Departamento de urbanismo y actividades

**Expediente:** 4941/2018  
**Procedimiento:** Licencia Urbanística  
**Asunto:** Proyecto Básico y de Ejecución Modificado.  
**Promotor:** PITIUSAS LIBRE, S.L. - B16547648  
**Emplazamiento:** Avda des Llauradors, 4 – P.I. Montecristo.

En relación con la aportación de Proyecto Básico de Ejecución Modificado relativo a la licencia de obras con proyecto *básico de nave industrial sin uso definido*, en la Avda des Llauradors, 4 del Polígono Industrial de Montecristo, formulada por la mercantil PITIUSAS LIBRE, S.L, el técnico que suscribe, a instancia del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, tiene a bien emitir el siguiente,

## I N F O R M E

### ANTECEDENTES

#### **PRIMERO.- Respecto de la solicitud**

Escrito formulado por el Sr. Jordi Rodriguez-Carreño Villangómez, con DNI nº [REDACTED], en representación de PITIUSAS LIBRE S.L., con C.I.F.: B16547648 mediante el RGE 2024-E-RE-193 de fecha 09 de enero de 2024, adjunto al cual se presenta:

- PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN MODIFICADO SIN ALTERACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE NAVE INDUSTRIAL EN SUELO URBANO, en la Avda des Llauradors, 4 del Polígono Industrial de Montecristo, termino municipal de Sant Antoni de Portmany, redactado por el arquitecto Jordi Rodriguez-Carreño Villangómez, colegiado número 337.056 por el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB), bajo la sociedad Estudio Vila 13 Arquitectura, S.L.P. colegiada con número 952.511, con número de visado 13/02049/23, de fecha 21 de diciembre de 2023.

Posteriormente, en contestación a requerimiento se presenta escrito formulado por el Sr. Jordi Rodriguez-Carreño Villangómez, con DNI nº [REDACTED] en representación de PITIUSAS LIBRE S.L., con C.I.F.: B16547648 mediante el RGE 2024-E-RE-482 de fecha 19 de enero de 2024, adjunto al cual se presenta:

- Asume de la Direcció de Obra firmado.
- Índice del proyecto

Según consta como aclaración en el escrito presentado, ambos documentos son copias modificadas del visado inicial pues el colegio no puede asignar el mismo número de visado. Constan visados con el número 13/00074/24 de fecha 19 de enero de 2024.

#### **SEGUNDO.- Respetto de la parcela.**

No se observan discrepancias respecto de la licencia anteriormente otorgada y que afecta a la parcela n.º 4, manzana I-2 del Plan Parcial de ordenación del sector S.32 (Industrial Montecristo) del PGOU de Sant Antoni, la cual se corresponde con la finca registral n.º 17329, de superficie 2.184 m<sup>2</sup> y con la referencia catastral: 2420404CD6122S0001WI (2.363 m<sup>2</sup> - Urbano - Suelo sin edificar).

#### **TERCERO.- Respetto de la Licencia Urbanística.**

Consta **Licencia Urbanística** concedida por la Junta de Gobierno en sesión celebrada el 13 de julio de 2023 **para la construcción de una nave industrial sin uso definido en la Avda. Llauradors, 4 del Polígono Industrial de Montecristo, termino municipal de Sant Antoni de Portmany según Proyecto Básico para la construcción de una nave industrial sin uso definido en la Avda. Llauradors, 4 del Polígono Industrial de Montecristo, termino municipal de Sant Antoni de Portmany, redactado y suscrito por el arquitecto Álvaro Eduardo González de la Fuente, colegiado nº 311456 del COAIB, de fecha noviembre de 2018, el cual se ha presentado sin visado.**

#### **CUARTO.- Respetto de las condiciones de la licencia.**

La licencia se concede supeditada al cumplimiento de las todas las prescripciones del informe técnico en ella referenciado, así como a las condiciones de los informes de Patrimonio del Consell d'Eivissa y de AESA obrantes en el expediente .

La licencia se concede con proyecto básico por lo que se indica a los interesados del deber de presentar, en el plazo de seis meses desde su concesión, el correspondiente PROYECTO DE EJECUCIÓN debidamente visado y ajustado a las determinaciones del proyecto básico.

#### **QUINTO.- Respetto de la nueva documentación presentada.**

Ahora, el promotor presenta nueva documentación en la que propone MODIFICAR el Proyecto Básico Autorizado y, a la vez, presenta el Proyecto de Ejecución, por lo que, se deberá analizar de nuevo todo el conjunto del proyecto, tanto en su fase de básico (nueva propuesta) como en la fase de ejecución, también presentada conjuntamente.

En consecuencia, la nueva documentación presentada **requiere un nuevo análisis del proyecto** desde el nuevo proyecto básico modificado hasta el proyecto de ejecución presentado, de acuerdo a las siguientes:

#### **CONSIDERACIONES TÉCNICAS**

##### **PRIMERA.- Consideraciones:**

En el presente informe se analizan estrictamente la justificación del cumplimiento de normativa en relación a las competencias urbanísticas de este Ayuntamiento, sin menoscabo de la necesidad del cumplimiento del resto de normativa y legislación que le fuere de aplicación sobre las que no se pronuncia este documento, teniendo en cuenta que la intervención municipal en los aspectos técnicos, relativos al cumplimiento de las exigencias básicas de calidad de la edificación, no se efectúa y es responsabilidad de los agentes que intervienen en el proceso de edificación conforme a su normativa reguladora, así como sin perjuicio del control que corresponda a otras Administraciones públicas, respecto de la verificación del cumplimiento de las condiciones técnicas reglamentarias de las instalaciones previstas en los edificios, de cuyo cumplimiento serán responsables quienes las proyecten y certifiquen, conforme a la normativa reguladora para su puesta en funcionamiento.

##### **SEGUNDA.- Objeto:**

Es objeto del presente informe el - PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN MODIFICADO SIN ALTERACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE NAVE INDUSTRIAL EN SUELO URBANO, en la Avda des Llauradors, 4 del Polígono Industrial de Montecristo, termino municipal de Sant Antoni de Portmany, redactado por el arquitecto Jordi Rodríguez-Carreño Villangómez, colegiado número 337.056 por el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB), bajo la sociedad Estudio Vila 13 Arquitectura, S.L.P. colegiada con número 952.511, con número de visado 13/02049/23, de fecha 21 de diciembre de 2023 (conformado por un total de 18 documentos independientes) y su documento anexo denominado ÍNDICE DEL PROYECTO visado con el número 13/00074/24 de fecha 19 de enero de 2024.

Según la memoria descriptiva del proyecto: *"El proyecto modificado mantiene los parámetros urbanísticos de superficie ocupada, edificabilidad, la altura máxima y la altura total del proyecto aprobado, aunque modifica ligeramente el emplazamiento de la nave, los espacios exteriores.*

(...) Los cambios propuestos sobre el proyecto aprobado con fecha de 14/07/2023 son los siguientes:

- Se modifica el emplazamiento de la vivienda retranqueando la fachada este 49 cm, extendiendo la fachada norte 47 cm y retranqueando la fachada oeste 172 cm. +
- Se redistribuye la planta sótano albergando ahora un almacén con acceso al local 3 sin uso definido y desde el exterior.
- Se ajusta el acceso a la planta sótano desplazándolo más al norte.
- Se eliminan las escaleras y gradas exteriores con templadas de planta sótano a baja.
- Se eliminan los ascensores que comunicaban las tres plantas.
- Se redistribuye la planta baja creando 3 locales sin uso definido y se elimina el espacio único. Se redistribuyen los baños en planta baja
- Se elimina el acceso rodado por el lindero norte.
- Se cambia el redistribuye el acceso por el lindero sur, especificando el camino de la rampa de itinerario accesible y ajustando las escaleras respectivas
- Se elimina la vivienda en planta altillo y se prevén dos espacios de oficinas para los locales sin uso definido
- La planta cubierta se cambia a dos aguas".

### TERCERA.- Situación urbanística / Normativa:

La normativa urbanística de aplicación es:

- **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), en adelante PGOU y sus sucesivas modificaciones.
- **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 (BOCAIB núm. 50, de 31 de marzo) en adelante PTI.
- **Plan Parcial de ordenación del sector S.32 (Industrial Montecristo)** del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, aprobado definitivamente en fecha de 11 de mayo de 1992.
- **Ordenanza complementaria** aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Sant Antoni en sesión celebrada el día 25 de marzo de 2002, publicada en BOIB n.º 79 de 2 de julio de 2002, relativa a los siguientes aspectos: Aparcamientos, cómputo de altura, ocupación por elementos fijos, publicidad e iluminación privada, y utilización de espacios públicos.

La situación urbanística de las parcelas de referencia es:

1.- Según el PGOU de Sant Antoni de Portmany, la parcela está clasificada como SUELO URBANO con la calificación de ZONA INDUSTRIAL. La parcela forma parte de la Zona Industrial I-2, de 8.676 m<sup>2</sup> de superficie.

Los parámetros urbanísticos correspondientes a esta calificación son los definidos en el apartado 4.7.1. *Condiciones de aprovechamiento. Zona industrial*, del Plan Parcial de ordenación del sector S.32., cuya verificación se realiza en el apartado sexto del presente informe.

La regulación específica de los usos según el Plan Parcial de ordenación del sector S.32, se corresponde con los artículos 213 a 224 del PGOU cuya verificación se realiza en el apartado séptimo del presente informe.

2.- Según el PTI, la parcela está calificada como AREA DE DESARROLLO URBANO con la clasificación de SUELO URBANO.

#### **CUARTA.- Estado de las obras de urbanización/condición de solar:**

Según el art. 53 del PGOU "... *El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, no podrá ser edificado hasta que la parcela tenga la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación...*"

Según el art. 25.2 de la LUIB "*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.*"

La parcela objeto del presente informe es la n.º 4 del Plan Parcial de ordenación del sector S.32 (Polígono de Montecristo), se sitúa en la Avda. Llauradors, 4, esquina C/ des Mestres d'Aixa y linda con las parcelas 3 (norte) y 25 (este).

Las calles colindantes con la parcela se encuentran urbanizadas, aunque no consta en los archivos municipales que las obras correspondientes al proyecto de urbanización aprobado el día 18 de diciembre de 1998, no han sido recepcionadas por parte del Ayuntamiento.



El suelo del Sector Industrial "Montecristo" del PGOU de Sant Antoni de Portmany cuenta con los servicios urbanísticos previstos en el artículo 22 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, Urbanística de las Islas baleares, aún cuando todavía no tenga resuelto el sistema de evacuación de aguas pluviales conforme el planeamiento de desarrollo aprobado determina.

El hecho de que la ley 12/2017, no incluya la red de evacuación de aguas pluviales entre los denominados servicios urbanísticos básicos a que se refiere el artículo 22, no exonera de la responsabilidad de su ejecución a la Junta de Compensación.

**QUINTA.- Procedimiento aplicable:**

El procedimiento aplicable es el "Procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas" establecido en el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

**SEXTA.- Comprobación de parámetros urbanísticos:**

Revisado el Proyecto Básico y de Ejecución presentado, se comprueba el cumplimiento de los siguientes parámetros urbanísticos:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	ZONA INDUSTRIAL (I-2) PP S.32 (MONTECRISTO)	PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN MODIFICADO	CUMPLE
Clasificación del suelo	Suelo Urbano	Suelo Urbano	
Calificación del suelo	Zona Industrial	Zona Industrial	
Parcela mínima	1.000 m <sup>2</sup>	2.184 m <sup>2</sup>	SI
Fachada mínima	20 m	> 20 m	SI
Ocupación	50 %	41,81 % (1.044,83 m <sup>2</sup> )	SI
Edificabilidad	4 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	3,83 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> (8.365,41 m <sup>3</sup> )	SI / NO (ver nota)
Altura máxima	8,00 m	8,00 m	SI
Altura total	10,00 m	10,00 m	SI
N.º plantas	2	2 + sótano	SI
Retranqueo a vial	10,00 m	> 10,00 m	SI
Retranqueo a medianeras	3,00 m	> 3,00 m	SI

Viviendas *	1	0	SI
Aparcamientos **	1 pza. / vivienda o cada 100m2 1 pza. / 75m2 comercial 1 pza. / 75m2 oficinas 1 pza. / 100m2 otros usos	25 plazas aparcamiento	SI
<p>* Por cada 2.200 m<sup>2</sup> de superficie construida de industria se podrá construir una vivienda de superficie máxima 150 m<sup>2</sup> que se deberá destinar a vigilancia y mantenimiento, de acuerdo con el artículo 4.6. Condiciones de Uso del Plan Parcial de ordenación del sector S.32 (Industrial Montecristo) del PGOU de Sant Antoni de Portmany.</p> <p>** Para el cómputo de las superficies construidas de cada uso, se tendrán en cuenta las superficies de comunicaciones horizontales y verticales destinadas a ese uso</p>			

En cumplimiento del artículo 257 del PGOU, se deberán reservar las plazas de aparcamiento correspondientes a los usos a los que se destine el edificio. En el caso de la presente nave industrial sin uso definido, se deberá reservar 1 pza./100m<sup>2</sup> correspondiente a "otros usos".

#### **Nota aclaratoria al parámetro edificabilidad declarado en el proyecto.**

Se indica en la memoria descriptiva del proyecto objeto del presente informe:

##### *- 1.3.Descripción del proyecto*

*El proyecto modificado **mantiene los parámetros urbanísticos** de superficie ocupada, **edificabilidad**, la altura máxima y la altura total del proyecto aprobado, aunque modifica ligeramente el emplazamiento de la nave, los espacios exteriores.*

*La nave está formada por tres plantas, **en la planta sótano se ubicará el almacén** con dos puertas de entrada, unas escaleras interiores y una rampa de acceso exterior para tráfico rodado (...).*

##### *- 1.3.1. PROGRAMA DE NECESIDADES Y SOLUCIÓN ADOPTADA*

*(...)*

*La planta baja se distribuye en 3 locales y cada uno cuenta con un cuarto de baño; dos de ellos cuentan con oficina en la planta altillo, y el restante con acceso a la planta sótano. **El exterior se destinará a aparcamientos** teniendo 25 plazas de aparcamiento y una de ellas destinadas como aparcamiento accesible.*

*(...)*

*La **planta sótano** se distribuye en dos zonas, una exterior como patio de maniobras y una zona interior que se define como **almacén** (...).*

##### *- 1.3.2. MODIFICACIONES DEL PROYECTO APROBADO*

*Los cambios propuestos sobre el proyecto aprobado con fecha de 14/07/2023 son los siguientes:*

*(...) **Se redistribuye la planta sótano albergando ahora un almacén con acceso al local 3 sin uso definido y desde el exterior** (...).*



- 1.5. Memoria urbanística

(...)

1.5.1. ANÁLISIS DE SUPERFICIES

Se detalla a continuación de manera pormenorizada las superficies del proyecto.

*SUPERFICIE CONSTRUIDA*

ÁREAS CONTRUIDAS				
NIVEL	NOMBRE	ÁREA	% COMPUTABLE	ÁREA COMPUTABLE
Planta Sotano	Patio Maniobras	81.22 m <sup>2</sup>	0	0.00 m <sup>2</sup>
Planta Sotano	Sótano	963.08 m <sup>2</sup>	0	0.00 m <sup>2</sup>
Planta Sotano		1044.30 m <sup>2</sup>		0.00 m <sup>2</sup>
Planta Baja	Locales	1034.45 m <sup>2</sup>	1	1034.45 m <sup>2</sup>
Planta Baja		1034.45 m <sup>2</sup>		1034.45 m <sup>2</sup>
Planta Altillo	Oficinas	410.80 m <sup>2</sup>	1	410.80 m <sup>2</sup>
Planta Altillo		410.80 m <sup>2</sup>		410.80 m <sup>2</sup>
Total general		2489.55 m <sup>2</sup>		1445.24 m <sup>2</sup>

La superficie construida computable de la nave es de 1485.53m<sup>2</sup>.

No se ha computado el sótano destinado a almacén.

*SUPERFICIE DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD*

ÁREA DE OCUPACIÓN					
NOMBRE	ÁREA	% COMPUTABLE	ÁREA COMPUTABLE	ALTURA	EDIFICABILIDAD
Nave	1044.30 m <sup>2</sup>	1	1044.30 m <sup>2</sup>	8	8365.40 m <sup>3</sup>
TOTAL	1044.30 m <sup>2</sup>		1044.30 m <sup>2</sup>		

La superficie ocupada es de 1044.30 m<sup>2</sup> y su edificabilidad es de 8365.40m<sup>3</sup>.

Se observa que el técnico proyectista indica entre otras cuestiones que **El proyecto modificado mantiene los parámetros urbanísticos** de superficie ocupada, **edificabilidad**, la altura máxima y la altura total del proyecto aprobado, aunque modifica ligeramente el emplazamiento de la nave, los espacios exteriores, que **en la planta sótano se ubicará el almacén**, y que **no se ha computado el sótano destinado a almacén**.

Esta cuestión requiere un análisis particularizado ya que en relación a las normas aplicables a todos los tipos de ordenación de las edificaciones, el PGOU indica, entre otras cuestiones:

*Art. 74. CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS*

*En cada proyecto de edificación deben ser cumplidos todos y cada uno de los parámetros - límites fijados en las Normas Generales y en las específicas de la zona -. El cumplimiento de uno de ellos no justifica la transgresión de otro u otros, y así condicionará la edificación, el o los que más estrictos resulten para cada caso particular.*

*Art. 75. COMPUTO DE SUPERFICIES EDIFICABLES*

*1. La superficie de las plantas cerradas computará al cien por cien (100%).*

*(...)*

*4. La superficie de los sótanos no computará, salvo que se destine a **usos distintos de aparcamiento y trasteros y cuartos de instalaciones del edificio.***

Y en lo referente a la regulación específica de los usos, el PGOU indica entre otras cuestiones:

*Art. 223. SITUACIÓN DE USOS EN SÓTANO Y SEMISÓTANO.*

*(...)*

*En las plantas semisótano o **sótano**, se **permitirán** los usos comerciales, de almacén y administrativo, en las condiciones establecidas en el capítulo "Locales destinados a uso comercial y administrativo", permitiéndose también **el uso** de "Establecimientos públicos y el **Industrial**", siempre que además de lo señalado para los "Locales comerciales" en el precitado capítulo se cumpla lo establecido en las presentes normas.*

Por lo tanto, si la planta sótano pasa a tener un uso distinto del inicialmente previsto de aparcamiento y trasteros y cuartos de instalaciones del edificio, esta **planta sótano deberá tenerse en cuenta al efecto de los cálculos**, cuestión que se ha obviado en el proyecto modificado.

Consecuentemente, si esta planta sótano queda computada como procede por aplicación de la normativa vigente, en función de lo declarado, el **proyecto modificado incumple por exceso con el parámetro edificabilidad**. Se superan con creces los 4m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> establecidos en el PGOU para la Zona Industrial (art. 249 del PGOU).

**SÉPTIMA.- Respecto de la actividad a desarrollar.**

De la memoria descriptiva del proyecto objeto del presente informe de extrae que:

*El proyecto es de una nave industrial que cuenta con 3 locales sin uso definido (...) La planta sótano se distribuye en dos zonas, una exterior como patio de maniobras y una zona interior que se define como almacén.*

En atención a lo dispuesto en el Anexo II de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, el proyecto contempla las condiciones técnicas para edificios con establecimientos susceptibles de actividades por determinar.

Sin embargo, todo y que los 3 locales son sin uso definido, se le atribuye un **uso concreto a la planta sótano como es el de almacén** y por lo tanto, revisado el contenido del expediente, se comprueba que no consta que se haya presentado ningún proyecto de actividades respecto de la actividad de almacén.

En atención a la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, se tiene:

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. (...)

Artículo 39. Documentación técnica.

Para llevar a cabo las instalaciones necesarias para una actividad mayor o menor, el promotor presentará ante el ayuntamiento el proyecto de actividad con el contenido que, como mínimo, prevé el anexo II de esta ley.

Cuando **sea necesario obtener la correspondiente licencia urbanística**, el promotor de la instalación puede optar entre presentar, con el proyecto básico de edificación, 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. En cualquier caso, **debe presentar el proyecto de actividades completo como máximo en el momento de presentar el proyecto de ejecución de obras.** (...)

**OCTAVA.- Comprobación de usos admitidos por el planeamiento vigente:**

Al tratarse de un proyecto para a edificación de una nave industrial conformada por 3 locales sin uso definido y un sótano almacén, los usos futuros a los que se destinen cada uno de los locales

que conforman la nave industrial deberán estar admitidos por el planeamiento vigente.

Respecto del uso Almacén de la planta sótano, se tiene que:

1.- Según el Plan Parcial de ordenación del sector S.32 (Industrial Montecristo) del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, en su artículo 4.6.1. *Uso Industrial* del Plan Parcial de ordenación del sector S.32 (Industrial Montecristo) del PGOU de Sant Antoni de Portmany, el Uso Industrial se subdivide en tres usos pormenorizados: *Industrias, Almacenes y Talleres*

2.- Según el PGOU de Sant Antoni de Portmany, la regulación de los usos se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 250 del PGOU, "Régimen de usos permitidos. Zona Industrial." según:

USOS PORMENORIZADOS	GRUPOS	TAMAÑO	SITUACIÓN	PRES SON	DENS POT	POT MEC	NIV SON
Unifamiliar	Por cada 2.200m2 de superficie construida de industria, una vivienda de superficie máxima 150m2 para vigilancia y mantenimiento.						
Industria (1)	1,2,3	Todos	1,2,3	5	4	6	7
Industria (1)	1,2,3	Todos	4,5,6,7	5	5	6	8
<b>Almacenes (1)</b>	<b>1,2,3</b>	<b>Todos</b>	<b>Todas</b>				
Talleres	1,2,3	Todos	1,2,3	5	4	6	7
Talleres	1,2,3	Todos	4,5,6,7	5	4	6	8
Administrativo	1,2,3	Todos	2,3,4				
Comercial (2)	1,2,3	Todos	2,3,4				
Aparcamientos de turismos	1,2,3	Todos	1,2,3,4				
Servicios del automóvil (1)	1,2,3	Todos	1,2,3,4				
Establecimientos públicos	1,2,3	Todos	2,3,4				
Especiales y de seguridad	1,2	1,2	3,4				
Infraestructuras	1,2,3	Todos	1,2,3,4				
Espacios libres	1,2,3	Todos	--				
Las siguientes anotaciones son sólo aplicables en el Sector 32 (Montecristo):							
(1).- Se permitirá la venta de productos fabricados o almacenados como actividad anexa al uso principal							
(2).- Este uso sólo está permitido "al por mayor"							
GRUPOS DE USOS (Art. 86)							
GRADO SEGÚN TAMAÑO (Art. 216)							
GRADO SEGÚN SITUACIÓN (Art. 217)							

NIVEL DE PRESIÓN SONORA (Art. 218)  
GRADO SEGÚN DENSIDAD DE POTENCIA (Art. 219)  
GRADOS SEGÚN POTENCIA MECÁNICA (Art. 220)  
GRADO SEGÚN NIVEL SONORO TRANSMITIDO POR ACTIVIDADES O INSTALACIONES (Art. 221)

Según el artículo 4.6.1. *Uso Industrial* del Plan Parcial de ordenación del sector S.32 (Industrial Montecristo) del PGOU de Sant Antoni de Portmany, el uso almacenes es el “*correspondiente al depósito, conservación, guarda, distribución de objetos y/o mercancías sin servicio de venta directa al público aunque si a vendedores minoristas*”.

Consecuentemente el uso contemplado en el proyecto para la planta sótano (almacén) está admitido por el planeamiento vigente.

#### **NOVENA.- Afecciones y sectoriales**

Primera.- Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA)

La parcela está afectada por las servidumbres aeronáuticas de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA). Según el *Decreto 584/21972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, y el RD 732/2015, de 24 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Ibiza*, es necesario el acuerdo favorable de AESA para la autorización de construcciones, instalaciones o plantaciones en los espacios y zonas afectadas por las servidumbres aeronáuticas o que puedan constituir obstáculo..


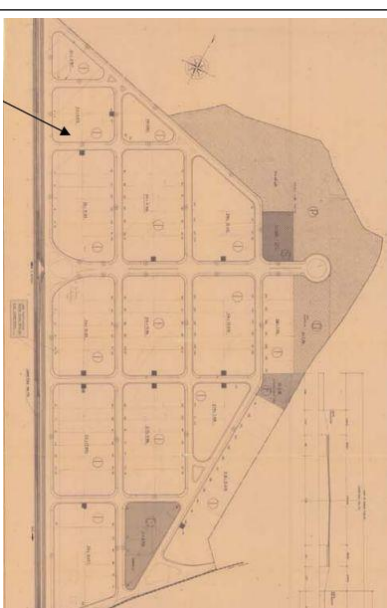
Consta en el expediente, según registro 2021-E-RC-8487, que se aporta acuerdo de la agencia Estatal de Seguridad Aérea en materia de Servidumbres Aeronáuticas (AESA) de fecha 05/11/2021, expediente N21-0510 de autorización para la construcción de la nave industrial y el uso de la grúa móvil.

Segunda.- Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico del Consejo Insular de Eivissa (CIOTUPHA).

Esta actuación se realiza en la zona del corazón de Jesus, área arqueológicamente sensible por encontrarse próxima a yacimientos arqueológicos, a un acueducto del siglo XVIII y en el entorno de protección del Bien Catalogado denominado Pou de Na Maciana o Pou des Puig Blanc.

Según información facilitada por el Departamento de Patrimonio del Consell Insular de Ibiza, en el subsuelo de la zona del Polígono de Montecristo existen restos arqueológicos correspondientes a

una conducción subterránea de agua, relacionados con el mencionado Pou de Na Maciana o Pou des Puig Blanc. Se trata de una conducción construida a finales del siglo XVIII para abastecer de agua la ciudad de Ibiza, elemento de valor patrimonial que figura en el catálogo municipal de protección del Patrimonio de Sant Antoni de Portmany. Este catálogo fue redactado y aprobado inicialmente, aunque el trámite no ha sido concluido.

	
<p>Fuente: Dep. de Patrimonio del Consell d'Eivissa</p>	<p>Fuente: Memoria descriptiva del Proyecto</p>

Según se aprecia en las ilustraciones anteriores, la parcela objeto del presente informe no se sitúa en el entorno de protección del Pou de Na Maciana o Pou des Puig Blanc, declarado Bien catalogado según acuerdo del Pleno del Consell Insular de Eivissa y Formentera de 28/01/2002 (BOIB n.º 29 de 07/03/2002) y el trazado del acueducto no pasa por el subsuelo de la parcela en que se pretende construir la edificación objeto del presente informe.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears, *“Cualquier intervención que quiera realizarse en un monumento histórico, en una zona arqueológica o en una zona paleontológica, así como en su entorno de protección, deberá contar con la autorización de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico, previamente al otorgamiento de la licencia municipal de edificación y uso del suelo”.*

Consta en el expediente, según registro 2022-E-RC-5022 de fecha 03/06/2022, acuse de la notificación electrónica efectuada por el Consell d'Eivissa respecto de la resolución 2022000073, dictada el 3 de junio de 2022, por la vicepresidenta segunda de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístico (CIOTUPHA) mediante la que se autoriza



el Plan de Actuación Arqueológica (CSV [REDACTED]), redactado por Andrea Torres Ferrer, de carácter preventivo, para el control arqueológico de los movimientos de tierra vinculados al proyecto de construcción de una nave industrial en la Avda. Llauradors, 4, del Polígono Industrial de Montecristo, termino municipal de Sant Antoni de Portmany, promovida por Pitiusas Libre S.L.

Consta en el expediente, según registro 2023-E-RC-5333 de fecha 19/06/2023, resolución 2023000136, dictada el 16 de junio de 2023, por la vicepresidenta segunda de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístico (COPTUPHA) relativa a la solicitud de aprobación del informe preliminar del seguimiento arqueológico con resultado positivo y continuación de las obras vinculadas al proyecto de construcción de nave industrial en la avenida de Llauradors, 4 polígono de Montecristo, Sant Rafel de sa Creu, TN Sant -Antonio de Protmany, la cual resuelve: “AUTORIZAR la continuació de les obres sotmeses a control arqueològic de caràcter preventiu vinculades al projecte de construcció de nau industrial a l'avinguda de Llauradors, núm. 4, polígon de Montecristo, Sant Rafel de sa Creu, TM Sant Antoni de Portmany, promogut per Pitiusas libre SL, a la vista de l'informe preliminar dels resultats del seguiment arqueològic redactat per Andrea Torres Ferrer (CSV [REDACTED]), presentat en data 1 de juny de 2023, RGE 2023015169, del qual es desprèn que les restes estructurals arqueològiques aparegudes, valorades prèviament pel Departament de Patrimoni, manquen de valor patrimonial, amb independència del seu valor científic, el qual ja ha estat prèviament documentat i salvaguardat i, per tant, es fa prescindible la seua conservació in situ”.

**Observamos** que estas autorizaciones sectoriales se pueden entender válidas en tanto que el emplazamiento y la ubicación de la edificación proyectada en el PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN MODIFICADO SIN ALTERACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE NAVE INDUSTRIAL EN SUELO URBANO, en la Avda des Llauradors, 4 del Polígono Industrial de Montecristo, que ahora se informa, coincide plenamente con el emplazamiento y ubicación de la edificación proyectada con anterioridad y que fue objeto de los mismos. **Cuestión esta sobre la que previo a la concesión de la licencia urbanística se deberán pronunciar los servicios jurídicos sobre su procedencia.**

#### **DÉCIMA.- Respetto del presupuesto.**

El *proyecto básico y de ejecución modificado* no presenta ninguna variación del presupuesto de ejecución material respecto del *proyecto básico* que sirvió de base para la concesión de la licencia, el cual presentaba un presupuesto de ejecución material de la edificación de un millón trescientos treinta y cuatro mil doscientos veinte euros con setenta y cuatro céntimos (1.334.220,74 €).

En consecuencia, no procede revisión alguna ni de la Tasa por licencia urbanística ni del Impuesto de construcciones, instalaciones y obras emitidos en la fase anterior de resolución del presente expediente.

## CONCLUSIONES

El técnico que suscribe ha examinado la documentación de referencia y, conforme a la misma considera que el documento técnico presentado:

1. Cumple con lo dispuesto en el artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio y se verifica que el proyecto está visado por Colegio Profesional correspondiente (visados nº 13/02049/23, de fecha 21 de diciembre de 2023 y 3/00074/24 de fecha 19 de enero de 2024, del Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB) en atención a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales, que regula el visado colegial el cual tiene por objeto el comprobar la identidad y habilitación profesional del autor del trabajo y la corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable al trabajo del que se trate.

2. NO CUMPLE con las determinaciones exigibles en la planificación urbanística vigente.

El haber modificado el uso de la planta sótano de aparcamiento de vehículos (no computable en parámetros urbanísticos) del proyecto básico autorizado al de almacén propuesto en el proyecto básico y de ejecución modificado implica que **la planta sótano computa en parámetros urbanísticos** por lo que se transgrede el parámetro edificabilidad ya que del cómputo de la planta sótano **se excede de la edificabilidad máxima autorizada de 4m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>** para la zona industrial donde se pretende ubicar la nave industrial.

Por todo ello se informa **DESFAVORABLEMENTE** el PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN MODIFICADO SIN ALTERACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE NAVE INDUSTRIAL EN SUELO URBANO, en la Avda des Llauradors, 4 del Polígono Industrial de Montecristo, termino municipal de Sant Antoni de Portmany, redactado por el arquitecto Jordi Rodríguez-Carreño Villangómez, colegiado número 337.056 por el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB), bajo la sociedad Estudio Vila 13 Arquitectura, S.L.P. colegiada con número 952.511, con número de visado, en base a las consideraciones técnicas anteriormente



expuestas.

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

Sant Antoni de Portmany

(documento firmado digitalmente en el margen)

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**  
Número: 2024-0006 Fecha: 04/06/2024

Cód. Validación: [REDACTED]  
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 99 de 103

## Departamento de Urbanismo y Actividades

**Expediente:** 142/2024 [77/2022]

**Procedimiento:** Licencia Urbanística en suelo rústico

**Asunto:** Proyecto de reforma para ampliación de actividad dentro del ámbito del Parque de Hábitats Pitiüsos, ubicado en suelo rústico

**Promotor:** SEGMENTO DE OCIO S.L. - B07692288

**Emplazamiento:** Pol. 22 parcelas 258 y 152, Sant Rafel, Sant Antoni de Portmany

**Nombre comercial:** BIBO PARK

En relación con la solicitud de licencia urbanística para **reforma de aula didáctica y de descanso para ampliación de actividad (instalación de cafetería) en el interés general en el Parque Ibiza Botánico Biotecnológico (BIBO PARK) con proyecto básico (no visado)**, formulada por SEGMENTO DE OCIO S.L., el técnico que suscribe, a instancia del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, tiene a bien emitir el siguiente,

### INFORME

**Primero.-** Consta escrito formulado por el Sr. Francisco Javier Planas Ramia, con DNI nº [REDACTED], en representación de la razón social SEGMENTO DE OCIO S.L., con C.I.F.: B07692288, mediante el RGE 2023-E-RE-10237 de fecha 22 de diciembre de 2023, adjunto al cual se presenta documentación con el fin de solicitar licencia urbanística para **reforma de aula didáctica y de descanso para ampliación de actividad (instalación de cafetería) en el interés general en el Parque Ibiza Botánico Biotecnológico (BIBO PARK)**, adjunto al cual se aporta:

- Solicitud de licencia urbanística en suelo rústico (impreso normalizado)
- Proyecto básico (memoria), firmado (no visado)
- Proyecto básico (planos), firmado (no visado)

**Segundo.-** Se ha formulado solicitud de Licencia Urbanística en suelo rústico dentro del expediente 77/2022 de Declaración del Interés General de la ampliación del ámbito del Parque de Habitats Pitiüsos. En consecuencia y por tratarse de procedimientos distintos, se procede a tramitar esta solicitud dentro del ámbito de un nuevo expediente distinto del anterior y al que ha quedado vinculado. Se trata del expediente 142/2024 de Licencia Urbanística.

**Tercero.-** En sesión celebrada el día 06 de junio de 2014 por la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme Patrimoni Históicoartístic (CIOTUPHA), acuerda declarar el Interés General de las instalaciones de un Parque de Habitats Pitiüsos con emplazamiento en la carretera C-731, Eivissa – Sant Antoni, Km. 7,500, margen derecho, Sant Rafel, T.M. de Sant Antoni de Portmany.

La mencionada DIG quedó condicionada a:

*Destinar las instalaciones única y exclusivamente al uso que consta en el proyecto. Cualquier **cambio de uso, total o parcial de las instalaciones (bar, restaurante, etc)**, excepto que se trate de un uso admitido, **requerirá tramitar una nueva declaración de interés general** e implicará la revocación de esta declaración de interés general y la reposición de los terrenos a su estado original.*

**Cuarto.-** Se trata de una solicitud e ampliación de actividad existente de *Parque de Habitats Pitiüsos*, en suelo rústico, por lo que está sujeta al cumplimiento de lo dispuesto en PTI, y concretamente a lo prescrito en el art. 12 de la norma 13.

*“Norma 13 Edificaciones, instalaciones y viviendas unifamiliares existentes en suelo rústico (...)*

*12 Excepto regulación expresa en contrario definida por el PTIE:*

- a. Las ampliaciones de instalaciones o actividades existentes en suelo rústico en virtud de interés social o general declarado con anterioridad, **habrán de obtener la previa declaración de interés general de dicha ampliación.***
- b. En ausencia de dicha declaración, previa la autorización de la ampliación, habrá de obtenerse la previa declaración de interés general para el conjunto de la actividad”.*

En consecuencia, la reforma para la ampliación planteada para la **ampliación de actividad no autorizada inicialmente (instalación de cafetería)** implicará un cambio de parcial de las instalaciones inicialmente autorizadas y por tanto, atendiendo a lo articulado en la propia DIG, **requerirá la tramitación de una nueva DIG.**

**Quinto.** Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares:

*Las actividades relacionadas con usos no prohibidos, distintos de los admitidos o del de vivienda unifamiliar, **solamente podrán autorizarse cuando resulten declaradas de interés general por la comisión insular de urbanismo respectiva, o por el Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en los casos contemplados por el artículo 3.4 de la Ley 9/1990, de 20 de junio, de Atribución de Competencias a los Consejos Insulares en Materia de Urbanismo y Habitabilidad.***

Por lo tanto, previo a la autorización de la licencia urbanística solicitada será preceptivo el haber obtenido la Declaración de Interés General para la ampliación de la actividad dentro del ámbito del Parque de Habitats Pitiüsos (instalación de cafetería).

**Sexto.** No consta en el expediente que la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme Patrimoni Históicoartístic (CIOTUPHA), haya acodado declarar el Interés General de la ampliación del ámbito del Parque de Habitats Pitiüsos, contemplando todas las actividades que se pretendan desarrollar.

**Séptimo.** Respecto de la tramitación del expediente vinculado de Declaración del Interés General de la ampliación del ámbito del Parque de Habitats Pitiüsos (exp.: 77/2022), cabe recordar que existen dos requerimientos por parte de este Ayuntamiento respecto de la subsanación de deficiencias en la documentación aportada:

- 2023-S-RE-1884 de fecha 20 de marzo de 2023
- 2023-S-RE-8482 de fecha 16 de octubre de 2023

y que a fecha del presente informe, ninguno de los requerimientos ha sido atendido en plazo y forma por lo que el Ayuntamiento no ha podido dar traslado del expediente a la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme Patrimoni Históicoartístic (CIOTUPHA) para si procede, declaren el Interés General de la ampliación del ámbito del Parque de Habitats Pitiüsos ya que tal y como quedó reflejado en cada uno de los requerimientos, el expediente no contiene todos los contenidos de índole técnica a que hace referencia la Instrucción 5 del anejo II del vigente PTI .

#### CONCLUSIONES.

Se informa **DESFAVORABLEMENTE la solicitud de licencia urbanística para reforma de aula didáctica y de descanso para ampliación de actividad (instalación de cafetería) en el interés general en el Parque Ibiza Botánico Biotecnológico (BIBO PARK) con proyecto básico (no visado) por carecer de la previa Declaración de Interés General para la ampliación de la actividad.**

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



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

Sant Antoni de Portmany

(documento firmado digitalmente en el margen)

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**  
Número: 2024-0006 Fecha: 04/06/2024

Cód. Validación: [REDACTED]  
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 103 de 103