



ACTA

| | |
|----------------------|----------------------------|
| Expediente nº | Órgano Colegiado |
| JGL/2024/6 | La Junta de Gobierno Local |

DATOS DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN

Tipo Convocatoria:

Ordinaria

Fecha:

8 de febrero de 2024

Duración:

Desde las 13:00 hasta las 13:50

Lugar:

Dependencias municipales

Presidida por:

MARCOS SERRA COLOMAR

Secretario:

PEDRO BUENO FLORES

ASISTENCIA A LA SESIÓN

| DNI | Nombre y Apellidos | Asiste |
|--------------|-----------------------|--------|
| 4 [REDACTED] | ANTONIO MARÍ MARÍ | SÍ |
| 4 [REDACTED] | DAVID MÁRQUEZ BOZA | SÍ |
| 4 [REDACTED] | EVA MARÍA PRATS COSTA | SÍ |
| 4 [REDACTED] | JOSEFA TORRES COSTA | SÍ |
| 4 [REDACTED] | MARCOS SERRA COLOMAR | SÍ |
| 4 [REDACTED] | MARÍA RIBAS BONED | SÍ |
| 4 [REDACTED] | MIGUEL TUR CONTRERAS | SÍ |
| 4 [REDACTED] | NEUS MATEU ROSELLÓ | SÍ |
| 4 [REDACTED] | PEDRO BUENO FLORES | SÍ |

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



A) PARTE RESOLUTIVA

1. Aprobación del acta de la sesión de 18 de enero de 2024

El Sr. Secretario informa que el acta de la sesión correspondiente al día 18 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 18 de enero de 2024**, por unanimidad de los miembros presentes.

2. Aprobación del acta de la sesión de 25 de enero de 2024

El Sr. Secretario informa que el acta de la sesión correspondiente al día 25 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 25 de enero de 2024**, por unanimidad de los miembros presentes.

3. 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

En relación con el expediente número 6100/2016, de Licencia urbanística, que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud formulada por el señor A [REDACTED] n, con N.I. E.: [REDACTED] en nombre y representación de la mercantil CHILLAX IBIZA con CIF núm. B57878365 de permiso de instalación y obras para proyecto de rehabilitación integral y ampliación del establecimiento turístico "Costa Mar" en la Calle Ponent, 14, de Sant Antoni de Portmany, otorgada como fue la referida licencia mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 10 de mayo de 2023, presentado como ha sido proyecto básico modificado y de ejecución, en base a lo siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 10 de mayo de 2023, la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que se otorga a a CHILLAX IBIZA, S.L. - B57878365 licencia urbanística para rehabilitación integral y ampliación del establecimiento turístico "costa mar" en la Calle Ponent, 14, de Sant Antoni de Portmany, según la siguiente documentación; (i) 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; (ii) 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 y (iii) 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 CICCIP n.º 8817/PR/61 de fecha 20/12/2016,

Segundo. En fecha 10 de noviembre de 2023 se presenta mediante registro núm. 2023-E-RE-9084 proyecto básico modificado y de ejecución redactado por el arquitecto Jorge Rivas Valdivieso, colegiado 743501 del Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB), sin visar y firmado digitalmente de 10/11/2023 así como proyecto de actividad 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.

Tercero.- En fecha 1 de diciembre de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-9715 se presenta por el interesado 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.

Cuarto.- En fecha 14 de enero de 2024, se emite informe integrado favorable por los Servicios Técnicos municipales (por el señor Ricardo Sarrió Mico con contrato menor de servicios 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/54/████████████████████R2>

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero. Legislación aplicable:

- 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 el proyecto básico modificado y de ejecución describe las actuaciones de reforma integral que si bien presentan modificaciones, no alteran parámetros urbanísticos y son compatibles con el proyecto básico autorizado por la Junta de Gobierno Local de 10 de mayo de 2023 y , según indica el informe técnico aquí adjunto, se ajustan a lo dispuesto en la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de junio, de Turismo de les Illes Balears son compatibles con el informe favorable por la Comisión de Ordenación Turística del Consell d'Eivissa 26 de octubre de 2017 y resolución n.º 2023000396 del conseller executiu del Departament de Gestió del Territori, Infraestructures Viàries, Ordenació Turística i Lluita contra l'Intrusisme de autorización de la reforma, modernización y mejora del establecimiento turístico de alojamiento "WI-KI WOO". que obran en el expediente y que la referida norma exige para su cumplimiento así como autorización del Consell d'Eivissa para la actuación en servidumbre de costas.

Tercero.- Se constata que se mantiene el cumplimiento de 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."*

Según la misma disposición transitoria octava apartado 5, la legalización de las eventuales partes no legales del establecimiento puede tramitarse junto con las licencias necesarias para hacer las obras de modernización, o justo acabadas éstas. En el presente caso, la interesada y manifestó en el proyecto básico autorizado en fecha 10 de mayo de 2023 que *"las modificaciones sufridas por el establecimiento (tanto en la edificación principal como anexa) así como la piscina, se recogerán en expediente de legalización que deberá presentarse una vez finalizadas las obras"*. Se considera ajustada a la legalidad invocada que la legalización de éstas deberá tramitarse justo acabadas las obras y deberá ser presupuesto necesario para el otorgamiento del certificado final de obra de las actuaciones que nos ocupan, así se hará indicar en el acuerdo de otorgamiento.

Cuarto.- En cuanto al 5% del valor de PEM previsto en la disposición adicional 4ª de la Ley 8/2012, apartado 4ª, habida cuenta que no se modifica el PEM de 572.474,19 €, y que obra en el expediente liquidación aprobada en el acto de otorgamiento de la licencia municipal de 10 de mayo de 2023.

Quinto.- 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 al proyecto básico y de ejecución , (ii) que obran en el expediente informe favorable de Turismo del Consell d'Eivissa así como autorización para las actuaciones en servidumbre de costas; (iii) que el proyecto básico modificado y de ejecución que es conforme con la ordenación urbanística aplicable;

Vista la propuesta de resolución PR/2024/196 de 19 de enero de 2024.

ACUERDO

Primero.- OTORGAR a CHILLAX IBIZA, S.L. - B57878365 **licencia urbanística para rehabilitación integral y ampliación** del establecimiento turístico “costa mar” en la Calle Ponent, 14, de Sant Antoni de Portmany, **según 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, **y demás documentación autorizada por la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de mayo de 2023** en lo que no se haya modificado siendo ésta esto es; (i) 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 y (ii) 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 CICCOP n.º 8817/PR/61 de fecha 20/12/2016, con indicación expresa de que la presente licencia se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

Segundo.- RECORDAR al interesado que la licencia aquí otorgada se entiende **condicionada al cumplimiento de las indicaciones** referidas en el informe técnico adjunto, en especial, de las prescripciones obrantes en informe favorable por la Comisión de Ordenación Turística del Consell d'Eivissa 26 de octubre de 2017 y resolución n.º 2023000396 del conseller executiu del Departament de Gestió del Territori, Infraestructures Viàries, Ordenació Turística i Lluita contra l'Intrusisme de autorización de la reforma, modernización y mejora del establecimiento turístico de alojamiento “WI-KI WOO”.

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

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



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

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

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

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

Octavo.- INFORMAR al interesado que, respecto de la actividad objeto de las obras que aquí se autorizan, una vez finalizadas las obras e instalaciones, se deberá presentar una declaración responsable de inicio de actividad con la documentación exigida en la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears de acuerdo con los artículos 43 y 44 del mismo texto legal.

Noveno.- RECORDAR al interesado que al finalizar las obras deberá cumplir con el deber de la legalización de las eventuales partes no legales del establecimiento en cumplimiento de la disposición transitoria octava apartado 5, del Decreto 20/2015, de 17 de abril.

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

| Descripción | Url de verificación |
|---|---|
| Informe técnico favorable municipal 14 de enero de 2024 | https://santantoni.sedelectronica.es/doc/54[REDACTED]R2 |

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

Documentos anexos:

- Anexo 1. 6100_2016_Informe_Técnico_Proyecto_Basico_Modificado_y_de_Ejecución

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 4268/2019. Otorgamiento de prórroga por el comienzo de las obras de reforma y conversión de edificación turística a plurifamiliar

En relación al expediente 4268/2019 de Licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud realizada por la entidad GOET ARQUITECTURA I INTERIORISME SLP con CIF núm. B57974032, en representación de la entidad HIPERION HOTEL GROUP S.L., con CIF



núm. B86213378 para la reforma de edificio hotelero y conversión como edificio plurifamiliar de 12 viviendas y 3 locales sin uso definido en C/ Progrés 32, 07820 Sant Antoni de Portmany la cual fue otorgada mediante Acuerdo de Junta de Gobierno de fecha 20 de julio de 2023 y vista la solicitud de prórroga para el inicio de las obras formulada por el interesado, en base a los siguientes:

ANTECEDENTES

Primero.- En fecha 20 de julio de 2023, la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que otorga a la entidad HIPERION HOTEL GROUP S.L., con CIF núm. B86213378 licencia urbanística para la reforma de edificio hotelero y conversión como edificio plurifamiliar de 12 viviendas y 3 locales sin uso definido en C/ Progrés 32, 07820 Sant Antoni de Portmany, según (i) Projecte refós de reforma de l'Hostal Royal en un edifici plurifamiliar d'habitatges i locals sense ús entre mitgeres", en C/ Progrés 32, Sant Antoni de Portmany, redactado por D. Jaume Sánchez Vidal, arquitecto colegiado nº 469386, representante de Goet Arquitectura i Interiorisme SLP, con CIF B57974032 y Código COAIB nº 951995, visado exp 13/00061/23, de fecha 18/01/2023 y (ii) "Proyecto dotación de infraestructuras para edificio de viviendas plurifamiliar", firmado por Dña. Mónica Cardona Cardona, NIF 4██████K, Ingeniera colegiada nº 0534 COEIB, visado exp 151373/0001, con fecha 26/04/2022. Notificada como fue dicha resolución a la interesada mediante notificación electrónica en fecha 24 de julio de 2023.

Segundo.- En fecha 24 de enero de 2024 mediante registro núm. la interesada presenta escrito por el que solicita una prórroga del plazo de inicio de las obras.

Tercero.- En fecha 26 de enero de 2024 mediante registro núm. 2024-E-RE-683 presenta escrito motivando la solicitud de prórroga en virtud de ciertas dificultades de contratación y materiales para ello.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:

- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears. (LUIB)
- Los artículos 178.1.b), 179.2.a), y siguientes de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Illes Balears.
- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.
- Los artículos 26.1.b) y 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

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

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



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

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

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tendrán derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y la obtendrán, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no quedará afectada por los acuerdos regulados por el artículo 51 de la presente ley.

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

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

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

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

Tercero.- Para valorar la procedencia de la concesión de la prórroga será necesario determinar si se cumplen los requisitos previstos en el artículo 154 LUIB antes referido, concretamente en el apartado 3 que a tal efecto indica que, *“Las personas titulares de una licencia urbanística tendrán derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y la obtendrán, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no quedará afectada por los acuerdos regulados por el artículo 51 de la presente ley.”*

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

- La prórroga que se solicita es para el inicio de las obras objeto de la licencia urbanística otorgada en fecha 20 de julio de 2023, notificada en fecha 24 de julio de 2023. Así, la prórroga



se solicitó en fecha 24 de enero de 2024 dentro del plazo de inicio de las obras, esto es, el plazo máximo de seis meses previsto en el apartado 2 del mismo artículo 154 LUIB, todo ello tal y como exige el apartado 4 del mismo artículo.

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

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

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

Vista la propuesta de resolución PR/2024/390 de 2 de febrero de 2024.

ACUERDO

Primero. CONCEDER a la entidad HIPERION HOTEL GROUP S.L., con CIF núm. B86213378 **prórroga por el plazo de TRES MESES, para el inicio de las obras relativas a la licencia urbanística para la reforma de edificio hotelero y conversión como edificio plurifamiliar** de 12 viviendas y 3 locales sin uso definido en C/ Progrés 32, 07820 Sant Antoni de Portmany, otorgada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 20 de julio de 2023, por concurrir los motivos fácticos y jurídicos para ello, ello según motivación expuesta en el fundamento jurídico segundo y tercero del presente escrito.

Segundo.- INDICAR al interesado, que la prórroga aquí concedida comienza a computarse **desde el día siguiente al vencimiento del plazo de inicio de seis meses** computables desde el día siguiente de la notificación del acuerdo de Junta de Gobierno Local de 20 de julio de 2023 de otorgamiento de la licencia urbanística para la reforma de edificio hotelero y conversión como edificio plurifamiliar de 12 viviendas y 3 locales sin uso definido en C/ Progrés 32, 07820 Sant Antoni de Portmany, esto es, **se computa desde el 25 de enero de 2024 el cual vencería el 25 de abril de 2024, INFORMÁNDOLE** que, una vez transcurrido el plazo concedido sin haber iniciado la obra, este Ayuntamiento procederá a incoar el procedimiento para declarar la caducidad de la licencia, con lo que las obras no podrán proseguir si no se solicita y se obtiene una nueva licencia ajustada a la ordenación aplicable a la nueva solicitud.

Tercero.- APROBAR la liquidación correspondiente a la tasa por prórroga de licencia por importe de 2.381,74 euros.

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

Votación y acuerdo:



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

5. Expediente 586/2019. Concesión de prórroga para el inicio de las obras vivienda unifamiliar aislada con piscina en suelo rústico

En relación al expediente 586/2019 de Licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud realizada por el señor L [REDACTED] s, con DNI [REDACTED] Y, en representación de la señora M [REDACTED] ts, con DNI 4 [REDACTED] F y el señor J [REDACTED] p [REDACTED] s con DNI 4 [REDACTED] V, de Licencia Urbanística para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina en Finca denominada Forca, en el polígono 17 y parcela 192, del término Municipal de Sant Antoni de Portmany, la cual fue otorgada mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 28 de diciembre de 2022 al proyecto básico, rectificada dicha resolución como fue mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 6 de julio de 2023 y declarada como fue mediante Decreto núm. 2812 de 10 de agosto de 2023 la adecuación del proyecto de ejecución al básico autorizado y vista la solicitud de prórroga para el inicio de las obras formulada por el interesado, en base a los siguientes:

ANTECEDENTES

Primero.- En fecha 28 de diciembre de 2022 la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que se acuerda otorgar a la señora M [REDACTED] ts, con DNI 4 [REDACTED] F y el señor [REDACTED] A [REDACTED] s con DNI 4 [REDACTED] V, licencia urbanística para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina en Finca denominada Forca, en el polígono 17 y parcela 192, del término Municipal de Sant Antoni de Portmany según Proyecto básico sin visar redactado por los arquitectos Josep Ferrer Llaneras y Claudia Ferrer Costa colegiados n.º 93076 y 732834 del Col.legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears.

Segundo.- En fecha 26 de junio de 2023 con registro núm. 2023-E-RE-5273 los interesados presentan escrito por el que ponen de manifiesto la existencia de error en la descripción de la finca objeto de la licencia referida siendo la descripción correcta la siguiente: *"Finca denominada Forca, en el polígono 17 y parcela 192, del término Municipal de Sant Antoni de Portmany."*; motivo por el que en fecha 6 de julio de 2023, se dicta Acuerdo de Junta de Gobierno Local por el que se acuerda rectificar el Acuerdo de otorgamiento de licencia antes referido por contener error material en la descripción de la finca acordándose su rectificación.

Tercero.- En fecha 10 de agosto de 2023, se dicta Decreto núm .2812 por el que se declara que el proyecto de ejecución con visado 13/01016/23 de fecha 26/06/2023 para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina en la finca situada en el polígono 17 y parcela 192 del término Municipal de Sant Antoni de Portmany, presentado mediante registro nº 2023-E-RE-5273 de fecha 26/06/2023, Proyecto redactado por los arquitectos Josep Ferrer Llaneras y Claudia Ferrer Costa colegiados n.º 93076 y 732834 del *Col.legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears se adecúa* a las determinaciones del el Proyecto básico sin visar redactado por los arquitectos Josep Ferrer Llaneras y Claudia Ferrer Costa colegiados n.º 93076 y 732834 del Col.legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina en la Finca denominada CAN BOT SOLDAT, FORCA O S'HORT NOU, en el polígono 17 y parcela 192 del término Municipal de Sant Antoni de Portmany, Autorizado por la Junta de Gobierno Local de 28 de



diciembre de 2022 . Esta resolución fue notificada en fecha 28 de agosto de 2023 mediante notificación electrónica la cual resultó rechazada por falta de acceso a la misma en el plazo legalmente prevenido.

Cuarto.- En fecha 23 de enero de 2024 mediante registro núm. 2024-E-RE-562 la interesada presenta escrito por el que solicita una prórroga del plazo de inicio de las obras invocando como motivo la dificultad de la licitación del proyecto.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:

- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears. (LUIB)
- Los artículos 178.1.b), 179.2.a), y siguientes de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Illes Balears.
- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.
- Los artículos 26.1.b) y 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

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

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

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

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

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tendrán derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y la obtendrán, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no quedará afectada por los acuerdos regulados por el artículo 51 de la presente ley.

4. Tendrán derecho a obtener una segunda y última prórroga del plazo de finalización de las obras, por la mitad del plazo establecido en la primera prórroga, si la solicitan de una manera justificada, siempre que el coeficiente de construcción ejecutada sea al menos del 50 % y estén finalizadas



fachadas y cubiertas, carpinterías exteriores incluidas, y todo ello se refleje en un certificado de la dirección facultativa de la obra. El plazo de presentación de la solicitud y los efectos derivados del artículo 51 de la presente ley, y serán los mismos del punto anterior.

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

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

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

Tercero.- Para valorar la procedencia de la concesión de la prórroga será necesario determinar si se cumplen los requisitos previstos en el artículo 154 LUIB antes referido, concretamente en el apartado 3 que a tal efecto indica que, *“Las personas titulares de una licencia urbanística tendrán derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y la obtendrán, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no quedará afectada por los acuerdos regulados por el artículo 51 de la presente ley.”*

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

- La prórroga que se solicita es para el inicio de las obras objeto de la licencia urbanística habiendo sido declarada la adecuación del proyecto de ejecución al básico autorizado mediante Decreto núm. 2812 de 10 de agosto de 2023 notificado en fecha 28 de agosto de 2023. Así, la prórroga se solicitó en fecha 23 de enero de 2024 dentro del plazo de inicio de las obras, esto es, el plazo máximo de seis meses previsto en el apartado 2 del mismo artículo 154 LUIB, todo ello tal y como exige el apartado 4 del mismo artículo.
- El plazo de prórroga solicitado y que resulta, en su caso procedente conceder será la mitad del plazo que se trata, habida cuenta que se trata del plazo de iniciación, siendo como es éste de seis meses, procederá conceder una prórroga por el periodo de tres meses.
- Se han aportado motivos que han de entender que la solicitud de prórroga se encuentra justificada.

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

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



Vista la propuesta de resolución PR/2024/393 de 2 de febrero de 2024.

ACUERDO

Primero. CONCEDER a la señora M [REDACTED] ts, con DNI [REDACTED] y el señor [REDACTED] A [REDACTED] s con DNI 4 [REDACTED] / **prórroga por el plazo de TRES MESES, para el inicio de las obras relativas a la licencia urbanística** la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina en la finca situada en el polígono 17 y parcela 192 del término Municipal de Sant Antoni de Portmany, la cual fue otorgada mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 28 de diciembre de 2022 al proyecto básico, (rectificada mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 6 de julio de 2023) y declarada la adecuación del proyecto de ejecución al básico autorizado mediante Decreto núm. 2812 de 10 de agosto de 2023 y todo ello por concurrir los motivos fácticos y jurídicos para ello, ello según motivación expuesta en el fundamento jurídico segundo y tercero del presente escrito.

Segundo.- INDICAR al interesado, que la prórroga aquí concedida comienza a computarse desde el día siguiente al vencimiento del plazo de inicio de las obras, eso es, de seis meses desde el día siguiente de la notificación del Decreto 2812 de adecuación del proyecto de ejecución al básico autorizado de otorgamiento de la **licencia urbanística** la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina en la finca situada en el polígono 17 y parcela 192 del término Municipal de Sant Antoni de Portmany**, esto es, se computa desde el 29 de febrero de 2024 el cual vencería el 29 de mayo de 2024,** **INFORMÁNDOLE** que, una vez transcurrido el plazo concedido sin haber iniciado la obra, este Ayuntamiento procederá a incoar el procedimiento para declarar la caducidad de la licencia, con lo que las obras no podrán proseguir si no se solicita y se obtiene una nueva licencia ajustada a la ordenación aplicable a la nueva solicitud.

Tercero.- APROBAR la correspondiente liquidación a la tasa por prórroga de licencia ascendiente a 2229,10 euros.

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

Votación y acuerdo:

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

6. 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 rústico

En relación al expediente de licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita formulada por la señora A [REDACTED] s con DNI 4 [REDACTED], en representación del señor [REDACTED] a [REDACTED] con DNI [REDACTED] B, 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, otorgadas ambas licencias mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local en sesión del día 12 de septiembre de 2013 para la construcción de una piscina anexa a vivienda unifamiliar y Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 25 de octubre de 2017 para barbacoa y baño anexo ambos a vivienda unifamiliar presentado como ha sido certificado final de obra de ambas



actuaciones de forma conjunta en el que se presentan modificaciones en el transcurso de las obras, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 12 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que otorga al señor V [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. (expediente 3873/2013).

Segundo.- En fecha 25 de octubre de 2017 La Junta de Gobierno Local acordó conceder al señor V [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. (expediente 2299/2016).

Tercero.- En fecha 14 de junio de 2022 mediante registro núm. 2022-E-RE-4371 se solicita certificado municipal de final de obra de los expedientes 3873/2013 y 2299/2016 aportando Certificado final de obra visado 10/06/2022 núm. 13/00817/22.

Cuarto.- En fecha 27 de junio de 2023 mediante registro núm. 2023-S-RE-5191 y 4 de octubre de 2023 mediante registro núm. 2023-S-RE-8202 se realizan requerimientos para la subsanación de deficiencias.

- En fecha 18 de octubre de 2024, mediante registro núm. 2023-E-RE-8247 se aporta instancia solicitando ampliación de plazo para dar respuesta al requerimiento indicado anteriormente lo cual se otorga mediante oficio de 19 de octubre de 2024 mediante registro Núm. 2023-S-RE-8630.

Quinto.- En fecha 25 de octubre de 2023, mediante registro 2023-E-RE-8527 se aporta parte de la documentación requerida 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.

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

Séptimo.- En fecha 1 de diciembre de 2023, mediante registro núm. 2023-S-RE-10129 se emite segundo requerimiento de subsanación de deficiencias según informe técnico municipal de 28 de noviembre de 2023.

- En fecha 16 de enero de 2024 mediante registro núm. 2024-E-RE-359 se aporta documentación para subsanación del requerimiento.

Octavo.- En fecha 19 de enero de 2024 se emite informe favorable a las modificaciones en el transcurso de las obras por los Servicios Técnicos municipales (arquitecto con contrato de servicios



Rodrigo Bodas Turrado) que se adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación [https://santantoni.sedelectronica.es/doc/40\[REDACTED\]D2](https://santantoni.sedelectronica.es/doc/40[REDACTED]D2)

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 Acuerdo de Junta de Gobierno Local en sesión del día 12 de septiembre de 2013 para la construcción de una piscina anexa a vivienda unifamiliar y Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 25 de octubre de 2017 para construcción de barbacoa y baño anexos y, por lo tanto, son compatibles con ésta y del tipo previsto en el artículo referido (art. 156.2 LUIB) siendo procedente resolver, en su caso, su autorización en este momento.

Tercero.- La competencia para la resolución del presente expediente de autorización de las modificaciones en el transcurso de las obras respecto de licencia urbanística corresponde a la Junta de Gobierno Local, según el 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/2024/320 de 25 de enero de 2024.

ACUERDO

Primero.- AUTORIZAR las modificaciones en el transcurso de las obras según documentación de Modificaciones en el Transcurso de las obras, 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 portadas con RGE 2024-E-RE-359 de fecha 16/01/2024, suscritas por Alicia Medina Bargas. **COMPATIBLES y/o SIN VARIACIÓN** de parámetros urbanísticos máximos autorizados respecto a la licencia otorgada al señor V [REDACTED] a con DNI 4 [REDACTED] mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local en sesión del día 12 de septiembre de 2013 para la construcción de una piscina anexa a vivienda unifamiliar (expediente 3873/2013) y Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 25 de octubre de 2017 para barbacoa y baño anexo ambos a vivienda unifamiliar (expediente 2299/2016).

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 19 de enero de 2024 | https://santantoni.sedelectronica.es/doc/40[REDACTED]D2 |

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

Documentos anexos:

- Anexo 2. 3378_2022 CFO_PISCINA BARBACOA FAV MTO Y CFO

Votación y acuerdo:

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

7. Expediente 5940/2021. Otorgamiento de licencia para construcción de nave industrial con finalidad social en suelo rústico



En relación con el expediente de licencia urbanística, que ante este Ayuntamiento se tramita, con motivo de la solicitud formulada por la señora R [REDACTED] ro, con D.N.I.: [REDACTED], en representación de la entidad CARITAS DIOCESANA DE IBIZA, con N.I.F. R0700071D, de licencia urbanística para la edificación de una nave industrial destinada a almacén de reciclaje y taller ocupacional para el fomento del trabajo a personas en situación de exclusión social ubicada en la parcela Can Pep Xico (polígono 20, parcela 10) del T.M. de Sant Antoni de Portmany, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

Primero.- En fecha 29 de noviembre de 2021, mediante registro núm. número 2021-E-RE-7331 la señora R [REDACTED] ro, con D.N.I.: [REDACTED], en representación de la entidad CARITAS DIOCESANA DE IBIZA, con N.I.F. R0700071D, solicita licencia urbanística para la edificación de una nave industrial destinada a almacén de reciclaje y taller ocupacional para el fomento del trabajo a personas en situación de exclusión social ubicada en la parcela Can Pep Xico (polígono 20, parcela 10) del T.M. de Sant Antoni de Portmany, proyecto que tiene relación con expediente municipal núm. P-69/2000.

Segundo.- Obra en el expediente P69/2000 que en su momento ya fue tramitada solicitud de licencia urbanística mediante la siguiente documentación(i) PROYECTO BÁSICO CONSTRUCCIÓN EDIFICACIÓN PARA NAVE INDUSTRIAL SIN USO DEFINIDO en Can Pep Xicu, termino municipal de Sant Antoni de Portmany, redactado por el Ingeniero Industrial Antonio Roig Marí, colegiado número 392 por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales Superiores de Baleares (COEIB), de fecha agosto de 1998, sin visado así como informe técnico municipal (ficha urbanística) de fecha 31 de mayo de 2002 así como; (ii) Autorización de las obras reseñadas en el exp.: 94/01, emitida por el Departamento de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas y Transportes de fecha 2 de mayo de 2001, según registro de salida nº 2023 de 3 de mayo de 2001 y (iii) - Declaración de Interés General para "*edificación de una nave industrial destinada a almacén de reciclaje y taller ocupacional para el fomento del trabajo a personas en situación de exclusión social*", otorgada mediante acuerdo adoptado por la Comisión Insular de Urbanismo de Ibiza y Formentera en fecha 6 de mayo de 2002.

Tercero.- En fecha 9 de diciembre de 2021, mediante registro núm. nº 2021-S-RE-6978 se realiza requerimiento para la subsanación de la solicitud según informe técnico municipal de misma fecha.

- En fecha 3 de julio de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-5412 presenta la siguiente documentación: (i) *PROYECTO BÁSICO MODIFICADO Y DE EJECUCIÓN PARA LA EDIFICACIÓN DE UNA NAVE INDUSTRIAL DESTINADA A ALMACÉN DE RECICLAJE Y TALLER OCUPACIONAL PARA EL FOMENTO DEL TRABAJO A PERSONAS EN SITUACIÓN DE EXCLUSIÓN SOCIAL* en Can Pep Xicu (polígono 20, parcela 10), Sant Rafel de Sa Creu, del T.M. de Sant Antoni de Portmany, visado con el n.º 13/01052/23 de fecha 03/07/2023 y redactado por la arquitecta Renata Fiorenza Otero, colegiada 566.160 del Col.legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB) y (ii) - *PROYECTO PARA UNA ACTIVIDAD PERMANENTE MENOR EN UNA NAVE INDUSTRIAL "TIPO C" DESTINADA A ALMACÉN DE RECICLAJE Y TALLER OCUPACIONAL PARA EL FOMENTO DEL TRABAJO A PERSONAS EN SITUACIÓN DE EXCLUSIÓN SOCIAL Y APARCAMIENTO VINCULADO A LA ACTIVIDAD en Can Pep Xicu (polígono 20, parcela 10), Sant Rafel de Sa Creu, del T.M. de Sant Antoni de Portmany*, visado con el n.º 153222/0001 de fecha 26/06/2023 y redactado por el Ingeniero Industrial Antonio Roig Marí, colegiado número 392 por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales Superiores de Baleares (COEIB).



Cuarto.- En fecha 8 de agosto de 2023 mediante registro núm. 2023-E-RC-6699 tiene entrada en este Ayuntamiento resolución núm. 2023000200 del conseller executiu del Departament de Territori, Ordenació Turística, Mobilitat, Infraestructures Viàries i Lluita contra l'Intrusisme que acuerda autorizar la actuación propuesta respecto de la afección a carreteras.

Quinto.- En fecha 5 de septiembre de 2023 se solicita autorización a AESA por la afección a servidumbres y en fecha 23 de octubre de 2023 mediante registro núm. 2023-E-RC-8650 tiene entrada en este Ayuntamiento autorización de AESA para la actuación pretendida con sus correspondientes condiciones.

Sexto.- En fecha 4 de diciembre de 2023 mediante registro núm. 2023-S-RC-4487 se remite oficio a la Direcció General d' Espais Naturals i Biodiversitat, para la emisión de informe preceptivo por la afección a zona de incendios de la actuación pretendida.

Séptimo.- En fecha 30 de enero de 2023 tiene entrada mediante registro núm. 2024-E-RC-831 Informe previo de la Administración Forestal para actuaciones en zona de incendios favorable con las prescripciones en él previstas.

Octavo.- En fecha 3 de febrero de 2024, los Servicios Técnicos municipales (profesional con contrato de servicios externo el señor Ricardo Sarrió Mico) emiten informe técnico favorable, que se adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación [https://santantoni.sedelectronica.es/doc/6L\[REDACTED\]R](https://santantoni.sedelectronica.es/doc/6L[REDACTED]R)

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:

- Ley 12/2017, de 29 de diciembre de Urbanismo, de los Islas Baleares (LUIB).
- Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares (LSR)
- Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera (PTIE) aprobado definitivamente por el pleno del Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 21 de marzo de 2005, publicado en el BOIB núm. 50 de 31 /03/2005 y la Modificación número 1 del PTIE, publicada en el BOIB núm. 67 de 18 de mayo de 2019. (PTI).
- Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, aprobado definitivamente en fecha de 2 de junio de 1987, y sus sucesivas modificaciones. (PGOU)
- Los artículos 178.1.b), 179.2.a), y siguientes de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Islas Baleares.
- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local..
- Los artículos 26.1.b) y 100 y siguientes del Real decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

Segundo.- El artículo 146.1 LUIB dispone:



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

(...)

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

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

Tercero.- Nos encontramos con un proyecto que prevé una construcción con actividad en suelo rústico, así, de conformidad con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997, de 8 de julio (LSR) 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 Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico.**

Se comprueba que obra en el expediente Declaración de Interés General para “*edificación de una nave industrial destinada a almacén de reciclaje y taller ocupacional para el fomento del trabajo a personas en situación de exclusión social*”, otorgada mediante acuerdo adoptado por la Comisión Insular de Urbanismo de Ibiza y Formentera en fecha 6 de mayo de 2002.

Los Servicios Técnicos someten a valoración jurídica la validez de tal Declaración de Interés General para el caso que nos ocupa.

El artículo 37.4 de la LSR dispone:

“4. **Si se otorgase la declaración de interés general y fuera precisa la obtención de licencia municipal, ésta deberá solicitarse en el plazo máximo de seis meses desde la notificación de la declaración por lo cual, transcurrido este plazo sin que se acredite tal solicitud o la imposibilidad de su existencia por razones no imputables al interesado, se deberá iniciar expediente de caducidad de la declaración de interés general. Solicitada en plazo la licencia y una vez completo el expediente, la corporación municipal tendrá, para resolver, el plazo señalado por la normativa general reguladora de los usos, obras y actividades”.**

De lo expuesto se desprende que la naturaleza de la Declaración de Interés General para la implantación de las actividades en suelo rústico resulta presupuesto básico necesario para, el ejercicio de las actividades no prohibidas, distintas de las admitidas o del de vivienda unifamiliar así como trámite requerido para en su caso poder, si fuera necesario, obtener la correspondiente licencia urbanística que fuera precisa para la ejecución de construcciones edificaciones y/o instalaciones necesarias para el ejercicio de tal actividad. No obstante, de conformidad con lo establecido en el artículo aquí transcrito, la normativa establece una vinculación temporal entre la declaración referida y la solicitud de la licencia urbanística de forma que la falta de solicitud de tal licencia en un plazo máximo de seis meses podrá habilitar al Ayuntamiento a instar la caducidad de tal declaración.



La caducidad de las licencias (en cuya institución está también implicado el interés público urbanístico, no admite la vigencia indefinida de aquella a favor del puro interés privado (STSJ CASTILLA Y LEON (Burgos) 20 julio 2007, así como el Tribunal Supremo ha afirmado reiteradamente, la caducidad de una licencia de obras **es un acto administrativo formal de declaración** de tal cuyo soporte fáctico es la suficiente constatación de un hecho como es el transcurso del tiempo concedido para la realización de las obras que la licencia ampara sin que éstas se hayan iniciado, o, lo que es más corriente, sin que se hayan concluido. JCA No 2 VITORIA-GASTEIZ 31 julio 2012.

Siendo la caducidad un acto que debe ser declarado formalmente, esto es, que no existe un automatismo para su producción puesto que aunque por el transcurso del plazo se produzca o nazca la causa para ello, debe ser resuelto expresamente, lo que significa que, en caso contrario, el título o derecho hasta tal momento permanece en situación de vigencia jurídica.

Así las cosas, este Ayuntamiento hasta la fecha no ha incoado expediente alguno para declarar la caducidad de la Declaración de Interés General otorgada mediante acuerdo adoptado por la Comisión Insular de Urbanismo de Ibiza y Formentera en fecha 6 de mayo de 2002 ello lleva a concluir que por ende **ésta se encuentra en vigor**, resultando necesaria la formal declaración de caducidad que en este caso no concurre ni ha concurrido.

No obstante, a mayor abundamiento ha de constatarse que, en el caso que nos ocupa, tampoco concurre la causa de caducidad prevista en el artículo 37.4 LSR puesto que la interesada sí solicitó en expediente P69/2000 la correspondiente licencia urbanística cumpliendo con la previsión del artículo referido, esto es, solicitar en el plazo máximo de seis meses en su caso la correspondiente licencia. Sí obra solicitud de licencia urbanística y proyecto correspondiente el cual nunca fue resuelto expresamente por este Ayuntamiento con lo que, a los efectos de la interesada, sí que se ha dado cumplimiento a la previsión del artículo mencionado y por tanto, procede concluir que no concurre la causa de caducidad y que Declaración de Interés General otorgada mediante acuerdo adoptado por la Comisión Insular de Urbanismo de Ibiza y Formentera en fecha 6 de mayo de 2002 se encuentra en pleno vigor.

Por su parte, se ha de entender que la licencia que aquí nos ocupa, no desvirtúa la Declaración de Interés General mencionada al tener como objeto actuaciones idénticas en naturaleza con la actividad así declarada y con el proyecto que en su momento se presentó municipalmente para la licencia correspondiente, si bien el proyecto presentado que hoy nos ocupa ha sido actualizado a efectos de consideraciones técnicas de aplicación en la actualidad que no desvirtúan, según se indica en informe técnico municipal adjunto, las actuaciones de la Declaración de Interés General mencionada.

En cuanto a las condiciones de integración paisajística y si procede o no la exigencia de presentación de separata de medidas de tal condición en cumplimiento de lo exigido por el PTI, habida cuenta que hemos indicado la plena y total validez de la Declaración de Interés General otorgada mediante acuerdo adoptado por la Comisión Insular de Urbanismo de Ibiza y Formentera en fecha 6 de mayo de 2002 la cual se encuentra en pleno vigor se ha de concluir que este tipo de actuaciones ya fueron o debieron ser en su caso valoradas por la Comisión Insular de Urbanismo de Ibiza y Formentera cuando se otorgó la Declaración de Interés General y por tanto, no procede en estos momentos reiterar ni exigir mayor cumplimiento que el que ya fue en su momento autorizado al efecto cuando además, el proyecto presentado en la actualidad es un desarrollo técnico del proyecto que en su momento fue objeto de análisis y autorización en tal Declaración. Se concluye que la



propuesta tiene el contenido mínimo legal preceptivo para que los Servicios Técnicos municipales puedan valorar su adecuación a la ordenación urbanística de aplicación sin necesidad de mayores exigencias documentales.

Cuarto.- 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, analizado como ha sido por los Servicios Técnicos en informe adjunto que la actuación pretendida **cumple con la ordenación urbanística** y obran en el expediente la totalidad de autorizaciones sectoriales correspondientes para el otorgamiento de la licencia que nos ocupa. resulta procedente el otorgamiento de la misma en los términos y condiciones del informe técnico municipal así como las demás prescripciones impuestas por las Administraciones Sectoriales informantes que obran en el expediente.

Quinto.- Habida cuenta que nos encontramos con un proyecto que prevé una actividad objeto de Declaración de Interés General por el Consell Insular, obra en el expediente *PROYECTO PARA UNA ACTIVIDAD PERMANENTE MENOR EN UNA NAVE INDUSTRIAL “TIPO C” DESTINADA A ALMACÉN DE RECICLAJE Y TALLER OCUPACIONAL PARA EL FOMENTO DEL TRABAJO A PERSONAS EN SITUACIÓN DE EXCLUSIÓN SOCIAL Y APARCAMIENTO VINCULADO A LA ACTIVIDAD en la parcela 10 del polígono 20 “Can Pep Xico”, término municipal de Sant Antoni de Portmany, redactado por Ingeniero Industrial Antonio Roig Marí, colegiado número 392 por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales Superiores de Baleares (COEIB) con n.º de visado 153222/0001 de fecha 26 de junio de 2023, todo ello en cumplimiento de lo establecido en el artículo 39 de la Ley 7 /2013.*

Para el inicio de la actividad se deberá presentar la documentación relativa al Inicio y Ejercicio de la actividad establecido en la Ley 7/2013 de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears. de conformidad con lo establecido en el artículo 37.2 del mismo texto legal (Ley 7/2013) *Una vez finalizadas las obras e instalaciones, se deberá presentar una declaración responsable de acuerdo con los artículos 43 y 44, todo lo cual será debidamente indicado al interesado en el acto de otorgamiento de la licencia si se otorga a proyecto básico y ejecución o en el acto que resuelva la adecuación del proyecto de ejecución al básico que se autorice.*

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 puesto que (i) obra en el expediente informe técnico favorable, (ii) que obran en el expediente las autorizaciones e informes sectoriales requeridos y (iii) que la licencia pretendida es conforme con la ordenación urbanística;

Vista la propuesta de resolución PR/2024/395 de 5 de febrero de 2024.

ACUERDO

Primero.- OTORGAR a la entidad CARITAS DIOCESANA DE IBIZA, con N.I.F. R0700071D **licencia urbanística para la edificación de una nave industrial destinada a almacén de reciclaje y taller ocupacional para el fomento del trabajo a personas en situación de exclusión social** ubicada en la parcela Can Pep Xico (polígono 20, parcela 10) del T.M. de Sant Antoni de Portmany según (i) *PROYECTO BÁSICO MODIFICADO Y DE EJECUCIÓN PARA LA EDIFICACIÓN DE UNA NAVE INDUSTRIAL DESTINADA A ALMACÉN DE RECICLAJE Y TALLER OCUPACIONAL PARA EL FOMENTO DEL TRABAJO A PERSONAS EN SITUACIÓN DE EXCLUSIÓN SOCIAL* en Can Pep Xicu (polígono 20, parcela 10), Sant Rafel de Sa Creu, del T.M. de Sant Antoni de Portmany, visado con el n.º 13/01052/23 de fecha 03/07/2023 y redactado por la arquitecta Renata Fiorenza Otero, colegiada 566.160 del Col.legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB) y (ii) *PROYECTO PARA UNA ACTIVIDAD PERMANENTE MENOR EN UNA NAVE INDUSTRIAL "TIPO C" DESTINADA A ALMACÉN DE RECICLAJE Y TALLER OCUPACIONAL PARA EL FOMENTO DEL TRABAJO A PERSONAS EN SITUACIÓN DE EXCLUSIÓN SOCIAL Y APARCAMIENTO VINCULADO A LA ACTIVIDAD* en la parcela 10 del polígono 20 "Can Pep Xico", termino municipal de Sant Antoni de Portmany, redactado por Ingeniero Industrial Antonio Roig Marí, colegiado número 392 por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales Superiores de Baleares (COEIB) con n.º de visado 153222/0001 de fecha 26 de junio de 2023., la cual se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

Segundo.- CONSIDERAR que esta licencia se concede **supeditada al cumplimiento de las todas las prescripciones del informe técnico** aquí adjunto y demás prescripciones que obren en los informes y autorizaciones sectoriales correspondientes **EN ESPECIAL** las siguientes; (i) Declaración de Interés General para "*edificación de una nave industrial destinada a almacén de reciclaje y taller ocupacional para el fomento del trabajo a personas en situación de exclusión social*", otorgada mediante acuerdo adoptado por la Comisión Insular de Urbanismo de Ibiza y Formentera en fecha 6 de mayo de 2002; (ii) resolución núm. 2023000200 del conseller executiu del Departament de Territori, Ordenació Turística, Mobilitat, Infraestructures Viàries i Lluita contra l'Intrusisme que acuerda autorizar la actuación propuesta respecto de la afección a carreteras; (iii) Autorización de AESA para la actuación pretendida con sus correspondientes condiciones que tiene entrada en fecha 23 de octubre de 2023 mediante registro núm. 2023-E-RC-8650; (iv) Informe previo de la Administración Forestal para actuaciones en zona de incendios que tiene entrada en fecha 30 de enero de 2023.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Décimo.- APROBAR las liquidaciones en concepto de Tasa de Licencia urbanística así como ICIO calculados sobre el presupuesto efectivo de las actuaciones que aquí se autorizan.

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

| Descripción | Url de verificación |
|---|---|
| Informe técnico favorable municipal 3 de febrero de 2024. | https://santantoni.sedelectronica.es/doc/6L[REDACTED]R |

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

Documentos anexos:

- Anexo 3. 5940-2021_Licencia Urbanistica_Informe_Proyecto basico modificado y de ejecución

Votación y acuerdo:

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

8. Expediente 5856/2022. Otorgamiento de licencia urbanística para vallado de parcela en suelo rústico



En relación con el expediente de licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita, con motivo de la solicitud formulada por el señor A [REDACTED] ó con DNI [REDACTED] en nombre y representación de la señora M [REDACTED] era, con D.N.I. [REDACTED] de Licencia Urbanística de vallado de finca sita en Polígono 7, Parcela 12, Sant Antoni de Portmany, en base a los siguientes;

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 25 de octubre de 2022 con número de registro de entrada 2022-E-RE-7474 el señor A [REDACTED] ó con DNI [REDACTED] en nombre y representación de la señora M [REDACTED] era, con D.N.I. [REDACTED] F solicita Licencia Urbanística de vallado de finca sita en Polígono 7, Parcela 12, Sant Antoni de Portmany.

Segundo.- En fecha 2 de febrero de 2023 mediante oficio nújm. 2023-S-RC-270 se remite oficio a la Conselleria de Medi Ambient , Agricultura i Pesca, Direcció General d' Espais Naturals i Biodiversitat para la emisión de informe preceptivo por la afección APR de incendios en la finca objeto de la licencia que nos ocupa.

Tercero.- En fecha 13 de marzo de 2023 mediante registro núm. 2023-E-RC-2129 tiene entrada en este Ayuntamiento informe previo de la administración forestal sobre la actuación pretendida de fecha 9 de marzo de 2023 en la que se informa la actuación favorable sin inconvenientes.

Cuarto.- En fecha 23 de enero de 2024 se emite informe favorable por los Servicios Técnicos municipales (profesional con contrato de servicios externos, el señor Ricardo Sarrió Mico), 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/5H\[REDACTED\]35](https://santantoni.sedelectronica.es/doc/5H[REDACTED]35)

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)
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Illes Balears.
- 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, comprobado que se adecúa a la normativa urbanística de aplicación y obrando en el expediente informe favorable sin inconvenientes de la administración competente en materia forestal por la afección de la parcela de APR de incendios, cabe concluir que 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 obra en el expediente informes sectoriales preceptivos y (iii) que la licencia pretendida es conforme con la ordenación urbanística vigente;

Vista la propuesta de resolución PR/2024/392 de 2 de febrero de 2024.

ACUERDO

Primero.- OTORGAR la señora M. [REDACTED], con D.N.I. [REDACTED] **Licencia Urbanística de vallado de finca** sita en Polígono 7, Parcela 12, Sant Antoni de Portmany según propuesta de vallado presentada en fecha 25 de octubre de 2022 con número de registro de entrada 2022-E-RE-7474 informada de forma favorable 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 así como informe favorable de la Conselleria de Medi Ambient i Territori del Govern Balear, DG d'Espais Naturals i Biodiversitat, de fecha de 9 de marzo de 2023 que obra en el expediente.

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 |
|---------------------|---|----------------------|
| 202208162 | TASA | 70 euros (pagada) |
| 202400709/0 | Impuesto Construcciones Instalaciones y Obras | 70 euros (pendiente) |

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

| Descripción | Url de verificación |
|--|---|
| Informe técnico favorable municipal de 23 de enero de 2024 | https://santantoni.sedelectronica.es/doc/5H[REDACTED]35 |

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

Documentos anexos:

- Anexo 4. 5856_2022_Informe_Licencia_Vallado en rústico

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



En relación con el expediente de licencia urbanística, que ante este Ayuntamiento se tramita, con motivo de la solicitud formulada por el señor ██████████, con DNI nº ██████████, en representación de la mercantil DISTRIBUCIONES BEBIDAS MIRÓ S.L. con C.I.F.: B57539074 de licencia urbanística para construcción de nave industrial para almacén en Avda. Llauradors, 21 en el Polígono Industrial de Montecristo, termino municipal de Sant Antoni de Portmany, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

Primero.- En fecha 17 de abril de 2023, mediante 2023-E-RE-2885, el señor A ██████████, con DNI nº ██████████, en representación de de la mercantil DISTRIBUCIONES BEBIDAS MIRÓ S.L. con C.I.F.: B57539074 solicita licencia urbanística para construcción de nave industrial para almacén en Avda. Llauradors, 21 en el Polígono Industrial de Montecristo, termino municipal de Sant Antoni de Portmany mediante la presentación de la siguiente documentación; (i) - PROYECTO BÁSICO DE NAVE INDUSTRIAL en la Avda des Llauradors, 21 del Polígono Industrial de Montecristo, termino municipal de Sant Antoni de Portmany, firmado por el Arquitecto Toni Josep Marí Torres, colegiado número 305146 el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB), sin visar, de fecha 23 de marzo de 2023 y (ii) - PROYECTO INSTALACIÓN ACTIVIDAD PERMANENTE MENOR PARA UN ESTABLECIMIENTO INDUSTRIAL "TIPO C" DE UN ALMACEN DE LICORES Y ULTRAMARINOS Y APARCAMIENTO VINCULADO A LA ACTIVIDAD en la Avda des Llauradors, 21 del Polígono Industrial de Montecristo, termino municipal de Sant Antoni de Portmany, firmado por el Ingeniero Industrial Antonio Roig Marí, colegiado número 392 por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales Superiores de Baleares (COEIB) con n.º de visado 152758/0001 de fecha 23 de marzo de 2023.

Segundo.- En fecha 8 de mayo de 2023, mediante registros núm. 2023-S-RE-3360 y 2023-S-RE-3361, se realiza requerimiento para la aportación de documentación preceptiva según informe técnico municipal de misma fecha:

- En fecha 31 de mayo de 2023 mediante registro núm. 2023-E-RE-4550, se aporta documentación en respuesta al requerimiento.

Tercero.- Obra en el expediente registro 2023-E-RC-8878, por el que tiene entrada en este Ayuntamiento acuerdo de la agencia Estatal de Seguridad Aérea en materia de Servidumbres Aeronáuticas (AES) de fecha 27 de octubre de 2023, de autorización para la construcción de la nave industrial.

Cuarto.- 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 favorable, que se adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación <https://santantoni.sedelectronica.es/doc/Q2██████████6S>

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”

Comprobado como ha sido por los Servicios Técnicos que los actos objeto de licencia se adecúan al ordenamiento urbanístico de aplicación.

Comprobado como ha sido que se ha seguido en el presente expediente la tramitación prevista en el artículo 151 LUIB.

Comprobado como ha sido que obran en el expediente informe favorable de las sectoriales afectadas, esto es, AESA.

Comprobado que no resulta necesaria la tramitación para la emisión de informe alguno respecto de posible afección patrimonial de la actuación según se ha motivado en informe técnico municipal adjunto.

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 37.2 del mismo texto legal (Ley 7/2013) *Una vez finalizadas las obras e instalaciones, se deberá presentar una declaración responsable de acuerdo con los artículos 43 y 44*, todo lo cual será debidamente indicado al interesado en el acto de otorgamiento de la licencia si se otorga a proyecto básico y ejecución o en el acto que resuelva la adecuación del proyecto de ejecución al básico que se autorice.



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

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

Vista la propuesta de resolución PR/2024/344 de 26 de enero de 2024.

ACUERDO

Primero.- OTORGAR la mercantil DISTRIBUCIONES BEBIDAS MIRÓ S.L. con C.I.F.: B57539074 **licencia urbanística para construcción de nave industrial para almacén** en Avda. Llauradors, 21 en el Polígono Industrial de Montecristo, termino municipal de Sant Antoni de Portmany según PROYECTO BÁSICO DE NAVE INDUSTRIAL en la Avda des Llauradors, 21 del Polígono Industrial de Montecristo, termino municipal de Sant Antoni de Portmany, firmado por el Arquitecto Toni Josep Marí Torres, colegiado número 305146 el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB), sin visar, de fecha 23 de marzo de 2023, la cual se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

Segundo.- CONSIDERAR que esta licencia se concede **supeditada al cumplimiento de las todas las prescripciones del informe técnico** antes transcrito así como a las condiciones de los informes de AESA obrantes en el expediente.

Tercero.- 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 EN ESPECIAL las siguientes; (i) la condición de que, de forma previa o simultánea a la presentación del proyecto de ejecución deberá haberse procedido a la agrupación de las tres parcelas objeto del presente proyecto y (ii) la ejecución de la demolición con CFO de las edificaciones y construcciones existentes en la parcela previo a la presentación del proyecto de ejecución. 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.

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

Quinto.- APROBAR las siguientes liquidaciones:

| Núm. de liquidación | Tipo de ingreso | Importe |
|---------------------|--|-----------------------------|
| 202302966/0 | Tasa Licencia urbanística construcción | 7.823,00 euros (Pagada) |
| 202400676 | ICIO licencia construcción | 69.536,87 euros (Pendiente) |
| 202400688 | Tasa actividad permanente menor | 4.000 euros (Pendiente) |
| 202400689 | ICIO presupuesto proyecto actividad | 5.690,32 euros (Pendiente) |

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

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|



| Descripción | Url de verificación |
|--|---|
| Informe técnico favorable de fecha 21 de enero de 2024 | https://santantoni.sedelectronica.es/doc/Q2[REDACTED]S |

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

Votación y acuerdo:

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

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

En relación con el expediente que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud formulada por el señor Jo [REDACTED] os con D.N.I. [REDACTED] en nombre y representación en representación de la señora J [REDACTED] o 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, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 16 de noviembre de 2023 mediante registro núm. 2023-E-RE-9292 el señor [REDACTED] Al [REDACTED] os con D.N.I. [REDACTED] en nombre y representación en representación de la señora J [REDACTED] o 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 mediante presentación de 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.

Segundo.- En fecha 11 de enero de 2024, los Servicios Técnicos municipales emiten informe favorable, que se adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación [https://santantoni.sedelectronica.es/doc/97\[REDACTED\]DJ](https://santantoni.sedelectronica.es/doc/97[REDACTED]DJ)

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:

- La Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears. (LUIB).
- Plan general de ordenación urbanística de Sant Antoni de Portmany de 1987 (BOCAIB núm. 90, de 21-07-1987 y BOIB núm. 117, de 29-09-2001, PGOU 1987) (PGOU).
- Decreto 145/1997 de 21 de noviembre, por el que se regula las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad y Decreto 20/2007 de 23 de marzo por el que se modifica el Decreto 145



/1997, de 21 de noviembre, por el que se regula las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad.

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

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

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

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

Segundo.- El artículo 146.1 LUIB dispone:

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

(...)

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

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

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

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

Vista la propuesta de resolución PR/2024/203 de 22 de enero de 2024.

ACUERDO

Primero.- OTORGAR a la señora J [REDACTED] o con DNI núm. [REDACTED] Licencia Urbanística 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, según 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 J [REDACTED], con un presupuesto de 67.607,05€ y una superficie construida según proyecto de 90,13m², con fecha noviembre de 2023, informado favorablemente por los Servicios Técnicos municipales en informe adjunto y por ajustarse a la normativa urbanística de aplicación, *la cual* se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.



Segundo.- CONSIDERAR que la licencia aquí concedida está supeditada al cumplimiento de las **prescripciones del informe técnico** aquí adjunto y que obra en el expediente de referencia **EN ESPECIAL** el deber de regularizar catastralmente el inmueble residencial aquí resultante así como la condición relativa a que los paneles solares deben situarse en las zonas comunes del edificio en la cubierta.

Tercero.- INDICAR al interesado el deber de presentar, en el plazo de **SEIS MESES**, el correspondiente **PROYECTO DE EJECUCIÓN debidamente visado y ajustado a las determinaciones del proyecto básico** y cumpliendo con lo indicado por los Servicios Técnicos municipales en informe adjunto **EN ESPECIAL** la condición de que los paneles solares deben situarse en las zonas comunes del edificio en la cubierta. 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.

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

Quinto- APROBAR las siguientes liquidaciones:

| Núm. de liquidación | Tipo de ingreso | Importe |
|---------------------|---|---------------------------|
| 202308497/0 | Tasa Licencia Urbanística | 304,23 euros (pagada) |
| 202400548/0 | Impuesto Construcciones Instalaciones y Obras | 2704,28 euros (pendiente) |

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

| Descripción | Url de verificación |
|--|---|
| Informe técnico favorable de fecha 11 de enero de 2024 | https://santantoni.sedelectronica.es/doc/97[REDACTED]DJ |

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

Documentos anexos:

- Anexo 5. 6713_2023 Informe Técnico FAVORABLE

Votación y acuerdo:

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

11. Expediente 49/2024. Otorgamiento de licencia urbanística para construcción de piscina anexa a vivienda plurifamiliar en suelo urbano



En relación con el expediente de licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud formulada por el señor Jo [REDACTED] os con DNI [REDACTED] en nombre y representación del señor R [REDACTED] iz con DNI [REDACTED], de licencia urbanística para la construcción de Piscina en vivienda plurifamiliar, calle Retiro n.º 9, bloque C, escalera C, Planta baja, Puerta C3”, del Término Municipal de Sant Antoni de Portmany, en base a los siguientes;

ANTECEDENTES

Primero.- En fecha 4 de enero de 2024 mediante registro núm. -2024-E-RE-61 el señor J [REDACTED] M [REDACTED] s con DNI [REDACTED] y en nombre y representación del señor R [REDACTED] J [REDACTED] con DNI [REDACTED] K, solicita licencia urbanística para la construcción de Piscina en vivienda plurifamiliar, calle Retiro n.º 9, bloque C, escalera C, Planta baja, Puerta C3”, del Término Municipal de Sant Antoni de Portmany mediante la presentación de Proyecto Básico firmado por el mismo técnico Jose Alfonso Manzanares Castellanos en fecha 04.01.2024 titulado “Piscina en vivienda plurifamiliar, calle Retiro n.º 9, bloque C, escalera C, Planta baja, Puerta C3”, del Término Municipal de Sant Antoni de Portmany.

Segundo. - En fecha 19 de enero de 2024 los Servicios Técnicos municipales realizan requerimiento para la subsanación de deficiencias según informe técnico de fecha 18 de enero de 2024.

- En fecha 22 de enero de 2024 mediante registro núm. RGE 2024-E-RE-527 se aporta por el interesado en respuesta al requerimiento, Proyecto Básico sin visar firmado en fecha 22.01.2024 por el mismo técnico representante titulado “*Proyecto Básico para construcción de piscina en bloque de viviendas plurifamiliar en parcela urbana*”. Presupuesto de Ejecución Material aproximado: 9.561,40 €. Piscina de 12,68 m² de espejo de agua y cuarto técnico soterrado de 2,64 m².

Tercero.- En fecha 24 de enero de 2024, se emite informe favorable por el arquitecto con contrato de servicios externo, el señor Pedro Alberto Guillem 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/99\[REDACTED\]H](https://santantoni.sedelectronica.es/doc/99[REDACTED]H)

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:

- Ley 12/2017, de 29 de diciembre de Urbanismo, de los Islas Baleares (LUIB).
- Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, aprobado definitivamente en fecha de 2 de junio de 1987, y sus sucesivas modificaciones. (PGOU)
- Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera aprobado definitivamente por el pleno del Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 21 de marzo de 2005 (publicado en el BOIB núm. 50 de 31/03/2005) y su modificación n.º 1 aprobada inicialmente (BOIB núm. 112 de 11/09/2018). (PTI).
- Los artículos 178.1.b), 179.2.a), y siguientes de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Islas Baleares.
- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local..



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

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

Segundo.- El artículo 146.1 LUIB dispone:

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

(...)

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

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

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

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

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

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

Vista la propuesta de resolución PR/2024/391 de 2 de febrero de 2024.

ACUERDO

Primero.- OTORGAR al señor Ra [REDACTED] iz con DNI 4 [REDACTED] K, **licencia urbanística para la construcción de Piscina en vivienda plurifamiliar**, sita en calle Retiro n.º 9, bloque C, escalera C, Planta baja, Puerta C3”, del Término Municipal de Sant Antoni de Portmany según *“Proyecto Básico para construcción de piscina en bloque de viviendas plurifamiliar en parcela urbana”*. Presupuesto de Ejecución Material aproximado: 9.561,40 €. Piscina de 12,68 m² de espejo de agua y cuarto técnico soterrado de 2,64 m². redactado por el técnico Jose Alfonso Manzanaras Castellanos y presentado en fecha 22 de enero 2024 mediante RGE 2024-E-RE-527, informado



favorablemente por los Servicios Técnicos en informe adjunto, la cual se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

Segundo.- CONSIDERAR que la licencia aquí concedida está supeditada al cumplimiento de las **prescripciones del informe técnico** aquí adjunto y que obra en el expediente de referencia.

Tercero.- 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.

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

Quinto.- APROBAR las siguientes liquidaciones:

| Núm. de liquidación | Tipo de ingreso | Importe |
|---------------------|--|--------------|
| 202400141/0 - | Tasa Licencia urbanística construcción | 70 euros |
| 202400617 | ICIO | 382,46 euros |

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

| Descripción | Url de verificación |
|---|---|
| Informe técnico municipal favorable de fecha de 24 de enero de 2024 | https://santantoni.sedelectronica.es/doc/99[REDACTED]H |

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

Documentos anexos:

- Anexo 6. Informe Técnico FAVORABLE piscina Exp 49_2024

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 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

En el expediente 448/2013 de Licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita para construcción de vivienda unifamiliar aislada con anexo y piscina solicitada por la entidad BLUE



VALLEY LTD con CIF núm. N0071024D para la construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo, con emplazamiento en polígono 19 parcela 123, de esta localidad, otorgada como fue la licencia mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 13 de agosto de 2015 al proyecto básico, y acordado como fue la adecuación del proyecto de ejecución al básico autorizado mediante Decreto núm. 1361 de 20 de mayo de 2016, presentado como han sido modificaciones en el transcurso de las obras, con base en los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- - En fecha 13 de agosto de 2015 la Junta de Gobierno Local adopta acuerdo por el que otorga a la mercantil BLUE VALLEY LTD con CIF núm. N0071024D, licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo, con emplazamiento en polígono 19 parcela 123, de esta localidad, 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 D^a Renata Fiorenza.

Segundo.- En fecha En fecha 20 de enero de 2016, con registro de entrada 969 se presentó proyecto de ejecución con estudio de seguridad y salud con visado 13/00066/16 y mediante Decreto 1361 de 20 de mayo de 2016 se acuerda la adecuación del proyecto referido al proyecto básico autorizado.

Tercero.- En fecha 13 de octubre de 2021 la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que otorga a la interesada prórroga de la licencia por periodo de catorce meses.

Cuarto.- En fecha 24 de noviembre de 2022 mediante registro n.º 2022-E-RE-8470 el interesado aporta 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.

Quinto.- En fecha 26 de septiembre de 2023 mediante registro n.º 2023-S-RE-7946 se realiza requerimiento para la subsanación deficiencias según informe técnico municipal de fecha 20 de septiembre de 2023.

- En fecha 23 de octubre de 2023, mediante registro n.º 2023-E-RE-8440 se aporta documentación en contestación subsanación de deficiencias.

Sexto.- En fecha 1 de diciembre de 2023 mediante Registro n.º 2023-S-RE-10153 se realiza requerimiento subsanación deficiencias según informe técnico municipal de 28 de noviembre de 2023.

- En fecha 18 de diciembre de 2023 mediante registro n.º 2023-E-RE-10095 se 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.

Séptimo.- En fecha 9 de enero de 2024, se emite informe favorable por los Servicios Técnicos municipales, que se adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación [https://santantoni.sedelectronica.es/doc/9L\[REDACTED\]43](https://santantoni.sedelectronica.es/doc/9L[REDACTED]43)

FUNDAMENTOS DE DERECHO



Primero.- Legislación aplicable:

- La Ley 2/2014, de 24 de marzo, de ordenación y uso del suelo (LOUS)
- La Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears. (LUIB)
- La ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas. (Ley 39/2015, de 1 de octubre)
- Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, aprobado definitivamente en fecha 2 de junio de 1987, texto refundido publicado en BOIB nº 117 de 29-09-2001 y sus sucesivas modificaciones.
- Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera (PTIE) aprobado definitivamente por el pleno del Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 21 de marzo de 2005, publicado en el BOIB núm. 50 de 31 /03/2005.
- Los artículos 178.1.b), 179.2.a), y siguientes de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Illes Balears.
- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.
- Los artículos 26.1.b) y 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

Segundo.- En lo que respecta a la corrección de los parámetros urbanísticos del proyecto básico al que se otorgó licencia.

El artículo 109 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, establece:

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

Según se ha acreditado por el interesado en proyecto aportado y confirmado por los Servicios Técnicos en el informe técnico favorable adjunto, el proyecto básico autorizado por Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 13 de agosto de 2015 de otorgamiento de licencia adolece de errores de cómputo de los parámetros reflejados en la Ficha urbanística respecto al cálculo de la superficie construida por haberse computado erróneamente el parámetro de la edificabilidad de las pérgolas. Por ello, en ejercicio de las facultades de corrección de errores materiales de esta Administración procede dictar el resolución que rectifique dichos parámetros en los términos motivados y justificados por el interesado en proyecto modificado en el transcurso de las obras y según informe técnico favorable aquí adjunto informado por los Servicios Técnicos municipales en os siguientes términos: *(se transcribe tenor literal parcial del informe técnico municipal)*

Superficie construida

Vivienda 429,96m²

anexo 36,90m²



Total 466,86m2

Tercero.- En cuanto a las modificaciones en el transcurso de las obras.

El artículo 143. 2 LOUS dispone:

“2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, si en el transcurso de la ejecución de las obras se modifica 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 deben paralizar durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto o relación de obras a ejecutar. La autorización o denegación de las modificaciones corresponde al órgano que otorgó la licencia originaria. En este caso la normativa de aplicación a las modificaciones es la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria o de presentación de la comunicación previa inicial, siempre que no se haya sobrepasado el plazo fijado para la ejecución de las obras

De igual forma, 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”.

Según informe jurídico obrante en el expediente, resulta de aplicación a las modificaciones en el transcurso de las obras, el régimen normativo vigente en el momento de otorgamiento de la licencia, esto es, 13 de agosto de 2015.

Habida cuenta lo dispuesto por los Servicios Técnicos Municipales, las modificaciones ejecutadas en el transcurso de las obras no varían parámetros urbanísticos máximos autorizados en la licencia original otorgada por Junta de Gobierno Local en fecha 13 de agosto de 2015, teniendo en cuenta los parámetros debidamente rectificadas en la ficha urbanística según expuesto en el fundamento jurídico segundo del presente escrito y, por lo tanto, son del tipo previsto en el artículo referido (art. 143.2 LOUS así como 156.2 LUIB) por tanto, si bien deben ser objeto de autorización expresa por el órgano correspondiente, son modificaciones que no se alteran las condiciones del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones ni ocupación máxima autorizadas, y procede por tanto resolver su adecuación de las mismas respecto de la licencia urbanística en su momento otorgada.

Cuarto.- La competencia para dictar resolución 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.

Se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable; y, habida cuenta que obra en el expediente (i) informe técnico municipal que indica la procedencia de la rectificación aritmética de la ficha urbanística autorizada en el acto de otorgamiento de la licencia; y (ii) informe técnico municipal que concluye que las modificaciones en el transcurso de las obras son conformes a la ordenación urbanística de aplicación;

Vista la propuesta de resolución PR/2024/192 de 19 de enero de 2024.



ACUERDO

Primero. RECTIFICAR los errores de cómputo de la ficha urbanística respecto de la superficie edificada obrante en la licencia urbanística otorgada mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 13 de agosto de 2015 para la construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo, con emplazamiento en polígono 19 parcela 123, de esta localidad, según motivación expuesta en el fundamento jurídico segundo del presente escrito, corrigiéndose los parámetros de superficie edificada a los siguientes; (i) Vivienda 429,96m²; (ii) anexo 36,90m² y (iii) Total 466,86m² cuya transcripción resulta del informe técnico municipal de 9 de enero 2024 y que se adjunta.

Segundo.- AUTORIZAR las modificaciones en el transcurso de las obras según Proyecto modificado durante el trascurso 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 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: 122.609,96m². Superficie construida uso vivienda 474,70m². Ocupación vivienda, 579,10m², ocupación total 684,60m². Superficie de lámina de agua 83,30m². Presupuesto actualizado 1.124.357,85€ **SIN VARIACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS y COMPATIBLE con la licencia urbanística otorgada por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento en sesión del día 13 de agosto de 2015 a la mercantil BLUE VALLEY LTD con CIF núm. N0071024D para la construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo, con emplazamiento en polígono 19 parcela 123, de esta localidad.**

Tercero.- INDICAR al interesado que, respecto de las obras que aquí nos ocupan, tendrá que presentarse la correspondiente solicitud de certificado final de obra y licencia de primera ocupación.

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

| Descripción | Url de verificación |
|--|---|
| Informe técnico municipal favorable arquitecto de 9 de enero de 2024 | https://santantoni.sedelectronica.es/doc/9L[REDACTED]43 |

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

Documentos anexos:

- Anexo 7. 448_2013 Informe Técnico MTO FAVORABLE

Votación y acuerdo:

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



13. Expediente 6043/2023. Denegación de licencia urbanística para adecuación de nave industrial para contravenir la normativa urbanística de aplicación

En relación con el expediente núm. 6043/2022 de licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud formulada por la entidad INDABER IBIZA, S.L., con CIF núm. B57386641, en representación de la mercantil SEGMENTO DE OCIO, S.L. con CIF núm. B07692288 para la adecuación de nave para la ampliación de actividad permanente menor destinada a la venta de materiales de construcción, en la Ctra. Ibiza-Sant Antoni, n.º 18, Bajo, Pt: 2 y 3, termino municipal de Sant Antoni de Portmany, en base a los siguientes;

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 16 de octubre de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-8187 la entidad INDABER IBIZA, S.L., con CIF núm. B57386641, en representación de la mercantil SEGMENTO DE OCIO, S.L. con CIF núm. B07692288 solicita licencia urbanística para la adecuación de nave para la ampliación de actividad permanente menor destinada a la venta de materiales de construcción, en la Ctra. Ibiza-Sant Antoni, n.º 18, Bajo, Pt: 2 y 3, termino municipal de Sant Antoni de Portmany mediante la presentación de la siguiente documentación (i) - PROYECTO DE ADECUACIÓN DE NAVE PARA LA AMPLIACIÓN DE ACTIVIDAD PERMANENTE MENOR DESTINADA A LA VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, en la Ctra. Ibiza-Sant Antoni, n.º 18, Bajo, Pt: 2 y 3, termino municipal de Sant Antoni de Portmany, firmado por el ingeniero técnico industrial David Berlanga Rubio, colegiado número 1109 del Colegio Oficial de Peritos, Ingenieros Técnicos Industriales y Grados Técnicos Industriales de Baleares (COETI), visado con el n.º 12230993-00, de fecha 13 de octubre de 2023 y (ii) - PROYECTO DE AMPLIACIÓN DE ACTIVIDAD PERMANENTE MENOR DE NAVE DESTINADA A LA VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, en la Ctra. Ibiza-Sant Antoni, n.º 18, Bajo, Pt: 2 y 3, termino municipal de Sant Antoni de Portmany, firmado por el ingeniero técnico industrial David Berlanga Rubio, colegiado número 1109 del Colegio Oficial de Peritos, Ingenieros Técnicos Industriales y Grados Técnicos Industriales de Baleares (COETI), visado con el n.º 12230984-00, de fecha 10 de octubre de 2023.

Segundo. - En fecha 28 de enero de 2024, los Servicios Técnicos municipales (profesional con contrato de servicios externos el señor Ricardo Sarrió Mico) emiten informe desfavorable, que se adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación <https://santantoni.sedelectronica.es/doc/60432023K>

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:

- Ley 12/2017, de 29 de diciembre de Urbanismo, de los Islas Baleares (LUIB).
- Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera aprobado definitivamente por el pleno del Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 21 de marzo de 2005 (publicado en el BOIB núm. 50 de 31/03/2005) y su modificación n.º 1 aprobada inicialmente (BOIB núm. 112 de 11/09/2018). (PTI).
- Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, aprobado definitivamente en fecha de 2 de junio de 1987, y sus sucesivas modificaciones. (PGOU)



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

Segundo.- El artículo 146.1 LUIB dispone:

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

(...)

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

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

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.**”*

Analizado como ha sido por los Servicios Técnicos en informe adjunto, la actuación objeto de solicitud de licencia **no cumple con la ordenación urbanística** puesto que el objeto de las actuaciones tiene como finalidad la ejecución de obras (i) sobre elementos o partes de la edificación existentes en situación de fuera de ordenación por haberse ejecutado sin título habilitante y (ii) algunos de éstos además se encuentran sujetos a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo (art. 129.2.a LUIB) al encontrarse afectado por el Plan Parcial de ordenación del sector S.22 (Residencial Ses Païses) lo que implica una directa contravención de lo dispuesto en el artículo 129.2 LUIB que a tal efecto establece:

Artículo 129. Edificaciones y construcciones inadecuadas y fuera de ordenación.

(...)



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

a) Las edificaciones que de conformidad con el planeamiento vigente queden sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo.

En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra a), no se podrán autorizar obras de consolidación, de aumento de volumen ni de modernización. Sin embargo, serán autorizables, excepcional y motivadamente, con renuncia expresa a su posible incremento del valor de expropiación, las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan en ellas u ocupen las edificaciones mencionadas.

b) Las edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia o con licencia anulada aunque ya no corresponda la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen la demolición aplicable en cada caso.

En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra b), no se podrá hacer ningún tipo de obra. Además, en caso de que estas edificaciones se hayan ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1987, tampoco se podrá obtener la contratación de servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, saneamiento, teléfono, telecomunicaciones o de naturaleza similar. Este régimen será aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento en vigor.

c) Las edificaciones o construcciones implantadas legalmente en las que se hayan ejecutado obras, de ampliación o de reforma, o cambio de uso sin disponer de licencia o con licencia que haya sido anulada.

En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra c), y siempre que no afecten a la parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente, se permitirá cualquier obra de salubridad, seguridad, higiene, reparación, consolidación y también reforma.

Asimismo se podrán autorizar las obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios y de accesibilidad y el código técnico de la edificación. No obstante, mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones, en la parte ilegal no se podrá realizar ningún tipo de obra.

Analizado como ha sido que la propuesta urbanística contraviene la normativa de aplicación según informe técnico municipal adjunto y motivación jurídica aquí contenida, habiéndose seguido todos los trámites legalmente prevenidos, procede, por tal motivo, denegar la licencia que nos ocupa.

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

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



Vista la propuesta de resolución PR/2024/394 de 3 de febrero de 2024.

ACUERDO

Primero.- DENEGAR a mercantil SEGMENTO DE OCIO, S.L. con CIF núm. B07692288 **licencia urbanística** para la adecuación de nave para la ampliación de actividad permanente menor destinada a la venta de materiales de construcción, en la Ctra. Ibiza-Sant Antoni, n.º 18, Bajo, Pt: 2 y 3, termino municipal de Sant Antoni de Portmany, 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 así como motivación contenida en el fundamento jurídico segundo del presente escrito

Segundo.- APROBAR la liquidación núm.202307787 por importe de 164,95 euros en concepto de tasa urbanística.

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

| Descripción | Url de verificación |
|---|---|
| Informe técnico municipal desfavorable de fecha 28 de enero de 2024 | https://santantoni.sedelectronica.es/doc/6G[REDACTED]BK |

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

Documentos anexos:

- Anexo 8. 6043_2023_Informe_Técnico_Licencia_Urbanística

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

En relación con el expediente de licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud formulada por el señor Fr [REDACTED] ia con DNI núm. 4 [REDACTED] en nombre y representación de la entidad SEGMENTO DE OCIO S.L. con CIF núm. B07692288 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) sito en Pol. 22 parcelas 258 y 152, Sant Rafel, Sant Antoni de Portmany, en base a los siguientes;

ANTECEDENTES



Primero.- En fecha 22 de diciembre de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-10237 el señor Fr [REDACTED] ia con DNI núm. [REDACTED] en nombre y representación de la entidad SEGMENTO DE OCIO S.L. con CIF núm. B07692288 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) sito en Pol. 22 parcelas 258 y 152, Sant Rafel, Sant Antoni de Portmany mediante la presentación de (i) Solicitud de licencia urbanística en suelo rústico (impreso normalizado); (ii) Proyecto básico (memoria), firmado digitalmente (no visado) y (iii) Proyecto básico (planos), firmado digitalmente (no visado) redactado por el arquitecto Francisco Javier Planas Ramia.

Segundo. - Obra en expediente 77/2022 en tramitación solicitud por la interesada de licencia urbanística en suelo rústico con proyecto para ampliación del ámbito del parque de Hábittats Pitiusos, la cual se encuentra pendiente de cumplimentación de requerimiento realizado por los Servicios Técnicos municipales y que hasta la fecha no ha sido atendido por la interesada.

Tercero.- En fecha de 23 de enero de 2024, los Servicios Técnicos municipales (profesional con contrato de servicios externo el señor Ricardo Sarrió Mico) emiten informe desfavorable, que se adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación [https://santantoni.sedelectronica.es/doc/6S\[REDACTED\]2L](https://santantoni.sedelectronica.es/doc/6S[REDACTED]2L)

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:

- Ley 12/2017, de 29 de diciembre de Urbanismo, de los Islas Baleares (LUIB).
- Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares (LSR)
- Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera aprobado definitivamente por el pleno del Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 21 de marzo de 2005 (publicado en el BOIB núm. 50 de 31/03/2005) y su modificación n.º 1 aprobada inicialmente (BOIB núm. 112 de 11/09/2018). (PTI).
- Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, aprobado definitivamente en fecha de 2 de junio de 1987, y sus sucesivas modificaciones. (PGOU)
- Los artículos 178.1.b), 179.2.a), y siguientes de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Islas Baleares.
- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local..
- Los artículos 26.1.b) y 100 y siguientes del Real decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

Segundo.- El artículo 146.1 LUIB dispone:

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



(...)

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

Habida cuenta que se tratan de actuaciones que tienen como objeto la ampliación de actividad existente de *Parque de Habitats Pitiüsos*, en suelo rústico, procede la aplicación de lo previsto en la norma 13. apartado 12 de la norma 13 que dispone:

“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”.

Tal y como se indica en el informe técnico municipal, no resulta acorde a la ordenación urbanística el otorgamiento de la licencia solicitada si no se ha obtenido previamente la Declaración de Interés General de la ampliación formulada. En consecuencia, el objeto de la licencia solicitada no se ajusta a la ordenación urbanística y territorial de aplicación.

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.**”*

Analizado como ha sido por los Servicios Técnicos en informe adjunto, la actuación objeto de solicitud de licencia **no cumple con la ordenación urbanística** y territorial tal y como se ha analizado por los Servicios Técnicos municipales y habiéndose seguido todos los trámites legalmente prevenidos, procede, por tal motivo, denegar la licencia que nos ocupa.

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

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



Vista la propuesta de resolución PR/2024/269 de 24 de enero de 2024.

ACUERDO

Primero.- DENEGAR a entidad SEGMENTO DE OCIO S.L. con CIF núm. B07692288 **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) sito en Pol. 22 parcelas 258 y 152, Sant Rafel, Sant Antoni de Portmany, con motivo en que **la actuación referida resulta contraria a la ordenación urbanística y territorial** de aplicación según motivación expuesta en el informe de los Servicios Técnicos municipales, que se adjunta, de fecha 23 de enero de 2024 así como motivación contenida en el fundamento jurídico segundo del presente escrito.

Segundo.- APROBAR la liquidación núm. 202400518/0 que asciende a 130,50 euros (pendiente) en concepto de tasa urbanística.

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

| Descripción | Url de verificación |
|--|---|
| Informe técnico favorable de fecha 23 de enero de 2024 | https://santantoni.sedelectronica.es/doc/6S[REDACTED]2L |

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

Documentos anexos:

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

Votación y acuerdo:

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

B) ASUNTOS DE URGENCIA

El Sr. Presidente dice que se han presentado cuatro asuntos que, por razones de urgencia, se han de tratar en esta sesión.

15. Expediente 4489/2023. Adjudicación del contrato de servicios para difusión por televisión a través de TEF de información municipal y grabación, realización, producción, emisión y cesión de derechos del programa “VIU SANT ANTONI”, y realización otros informativos y campañas puntuales



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

Dada cuenta del acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 14 de diciembre de 2023 por el que se aprobó el expediente de contratación para la adjudicación del servicio para difusión por televisión a través de TEF de información municipal y grabación, realización, producción, emisión y cesión de derechos del programa "VIU SANT ANTONI", y realización de otros informativos y campañas puntuales, mediante procedimiento negociado sin publicidad.

Vista el acta de la mesa de contratación de fecha 8 de enero de 2024, mediante la cual se admite la proposición presentada por la entidad TELEVISIO D'EIVISSA I FORMENTERA, SA, dando traslado de la documentación presentada al Órgano Gestor para que proceda a iniciar la fase de negociación.

Visto que en fecha 16 de enero de 2024, a través de la plataforma de contratación, se presenta oferta definitiva y la documentación acreditativa de la posesión y validez de los documentos exigidos en el apartado primero del artículo 140 de la Ley de Contratos del Sector Público y cláusula 8ª del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Visto acuerdo de la Mesa de Contratación de fecha 23 de enero de 2024, para la apertura y valoración de la oferta definitiva presentada tras el proceso de negociación y por el que se califica la documentación administrativa y se acuerda 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/2024/415 de 6 de febrero de 2024 fiscalizada favorablemente con fecha de 8 de febrero de 2024.

ACUERDO

PRIMERO. Adjudicar a la empresa TELEVISIO D'EIVISSA I FORMENTERA, SA, el contrato de servicios para difusión por televisión a través de TEF de información municipal y grabación, realización, producción, emisión y cesión de derechos del programa "VIU SANT ANTONI", y realización de otros informativos y campañas puntuales, por procedimiento negociado sin publicidad, por importe de 88.800,00 euros, 18.648,00 euros correspondientes al I.V.A, haciendo un total de 107.448,00 €.

SEGUNDO. Notificar el presente acuerdo a TELEVISIO D'EIVISSA I FORMENTERA, SA, 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.

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

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.



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 a la responsable de prensa Idoia Sala Sola, 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.**

16. Expediente 816/2024. Desestimación del recurso de reposición contra las IIVTNU para ser extemporáneo

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

ANTECEDENTES

Primero.- Con registro de entrada 046T/23/570, de fecha 07/11/2023, fue presentado por [REDACTED], con NIF [REDACTED], recurso potestativo de reposición contra las liquidaciones de IIVTNU, correspondientes a las fincas con referencias catastrales 3062601CD5136S0001JX y 001501000CD51E0001OQ y números de liquidación 046-2302-88-23844092 y 046-2302-88-23844093, por considerar que el tipo de gravamen que se aplica no es el correcto.

Segundo.- En fecha 25 de enero de 2024, la Agencia Tributaria de les Illes Balears, emitió informe desestimatorio en relación a lo solicitado por parte del interesado (informe adjunto).

LEGISLACIÓN APLICABLE

- La ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en particular, los artículos 13, 17 y 224.
- El texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, en particular los artículos 104 a 110.
- La Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany.
- Los artículos 112 a 120 y 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- La Sentencia del Tribunal Constitucional 182/2021, de 26 de octubre de 2021

Vista la propuesta de resolución PR/2024/434 de 7 de febrero de 2024.

ACUERDO



Primero.- Desestimar el recurso de reposición por ser extemporáneo al haberse interpuesto una vez vencido el plazo que al efecto establece la letra c) del artículo 14.2 del TRLRHL.

Segundo. Notificar la presente resolución a la persona interesada.

Documentos anexos:

- Anexo 10. [REDACTED]_046_recurso reposición_desestimado_STC 182 2021_extempor

Votación y acuerdo:

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

17. Expediente 357/2024. Resolución del Recurso de Reposición - Contra Decreto n.º 4097 /2023 de 4 de diciembre de 2023

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

Visto recurso potestativo de reposición interpuesto el 18 de enero de 2024, con registro de entrada núm 2024-E-RE-450, por Doña [REDACTED] con DNI [REDACTED], como interesada, funcionaria de carrera de este Ayuntamiento, contra el Decreto 2023-4097, de fecha 4 de diciembre de 2023, de la Concejala de Recursos Humanos y Servicios Generales, que desestima la petición formulada por la recurrente de solicitud de ayuda por jubilación anticipada, por no tener derecho a ella al haber obtenido la funcionaria su jubilación anticipada por Decreto 3067/2023, de 7 de septiembre.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Mediante Decreto 3067/2023, de 7 de septiembre, dictado por la Concejal de Servicios Generales y Recursos Humanos, y a solicitud de la interesada, el Ayuntamiento declara en situación de jubilación anticipada a la recurrente con efectos del 9 de septiembre de 2023, al haber cumplido 63 años de edad, teniendo acreditado un período de cotización efectiva de más de 45 años

Segundo. La recurrente presentó el 13 de septiembre de 2023 (Registro de Entrada nº 2023-E-RE-7182), instancia en el Ayuntamiento solicitando la ayuda por jubilación, que establece el artículo 51 del pacto sobre condiciones de trabajo de los funcionarios e interinos del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, que fue desestimada mediante Decreto 2023-4097, de fecha 4 de diciembre, dictado por la Concejal de Servicios Generales y Recursos Humanos, frente a cuya decisión planteó ante el Ayuntamiento el 18 de enero de 2024 (Registro de Entrada nº 2024-e-RE-450) recurso de reposición que es objeto de esta propuesta de acuerdo.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Desde el punto de vista procesal.



La recurrente es interesada en este procedimiento administrativo en vía de recurso de acuerdo con lo prevenido en el artículo 4.1.c) en relación con el artículo 112 Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas [en adelante, LPACAP], habiendo interpuesto el recurso en plazo y debida forma.

Segundo. La jubilación ordinaria de los funcionarios de la Administración Local.

La normativa vigente permite a los funcionarios que prestan servicio en una Administración Local, como el presente caso, optar por su jubilación anticipada al cumplir la edad de 63 años, siempre que cumplan las determinaciones que exige el Régimen General de la Seguridad Social para este tipo de prestación. En este sentido queda claro que la jubilación concedida por el Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, de conformidad con la legislación referenciada, es una jubilación anticipada por edad, por ello, no procede la estimación del recurso de reposición, ya que las retribuciones de los funcionarios son las establecidas legalmente y no otras y, por tanto, estas “ayudas” deben considerarse como una retribución que no permite el ordenamiento jurídico.

Tercero. Decisiones de los órganos administrativos que han estudiado esta materia.

A) Informe de la Generalitat Valenciana sobre esta materia.

El 14 de noviembre de 2019, la Dirección General de Administración Local, informó la consulta formulada por un Ayuntamiento sobre la posibilidad de otorgar premios por jubilación a los empleados públicos municipales que se jubilaban anticipadamente, en cuya fundamentación jurídica reproduce la tesis jurisprudencial relativa a la imposibilidad legal que las entidades locales abonen remuneraciones ajenas al sistema legal y, además, que los acuerdos internos (pactos-acuerdos) se apliquen en detrimento de esta prohibición, concluyendo el informe que *“...la concesión de un ‘premio de jubilación’ a un empleado público, aunque haya acuerdos y convenios que prevean esta posibilidad, no se ajusta a la legalidad, deviniendo las cláusulas que lo contemplan en inaplicables”*.

B) Doctrina del Consell Jurídic Consultiu.

El Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana mediante Dictamen 448/2021, de 14 de julio, emitido en el expediente 382/2021, ha manifestado a una petición de dictamen de un municipio de la Comunitat Valenciana que tenía aprobado un pacto de condiciones de trabajo, en concreto por lo que se refiere a la cuestión objeto de este informe lo siguiente:

“ART. 45 PREMIOS DE PRODUCTIVIDAD POR JUBILACIÓN. Todos los funcionarios y funcionarias del Excmo. Ayuntamiento de La Vall d’Uixó, cuando lleguen a la jubilación, bien sea por edad o por invalidez, en la última nómina percibirán una cantidad en concepto de productividad por los servicios prestados, con los importes que se detallan:

Si la jubilación se produce:

Hasta cumplir los 61 años 10 mensualidades

A los 61 años 8 mensualidades

A los 62 años 6 mensualidades

A los 63 años 6 mensualidades



A los 64 años 2 mensualidades

A los 65 años 2 mensualidades

Dichas mensualidades se referirán exclusivamente a los haberes integrados por el sueldo, trienios, complemento de destino y específico”.

“ART. 46 PREMIOS. Todos los trabajadores y trabajadoras del Excmo. Ayuntamiento, acogidos a este convenio y que lleguen a la jubilación, bien sea ésta por edad o por invalidez, en la última nómina percibirán una cantidad en concepto de productividad por los servicios prestados, con los importes que, a continuación, se relacionan:

Si la jubilación se produce:

Hasta cumplir los 61 años 10 mensualidades

A los 61 años 8 mensualidades

A los 62 años 6 mensualidades

A los 63 años 6 mensualidades

A los 64 años 2 mensualidades

A los 65 años 2 mensualidades”.

Este precepto es de la misma naturaleza que reproduce el artículo 51 del Pacto de Funcionarios e interinos del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany que ahora alega la recurrente en su amparo, resolviendo el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, que el texto transcrito vigente en el Ayuntamiento consultante es nulo de pleno derecho.

Cuarto. Informe de la Federación Española de Municipios y Provincias sobre la naturaleza jurídica de los incentivos, premios o gratificaciones por jubilación con cita de diversas Sentencias del Tribunal Supremo.

La naturaleza jurídica de los incentivos, premios o gratificaciones por jubilación establecidos en los Acuerdos para la determinación de condiciones de trabajo de los funcionarios es determinante para decidir sobre la validez o no de tales previsiones.

Si se trata de retribuciones, tales premios deberían responder a alguno de los conceptos establecidos legalmente (retribuciones básicas o complementarias) para que pudieran ser establecidos en dichos Acuerdos.

Sobre esta cuestión se han pronunciado reiteradamente los tribunales considerando que los incentivos, permisos o gratificaciones no son medidas asistenciales, sino que se trata de remuneraciones.

La Sentencia de 18 de enero de 2010 -Recurso de Casación núm. 4228/2006- en su FJ SEXTO afirma lo siguiente:

“(…) 4º) El incentivo a la jubilación anticipada del artículo 49 del acuerdo es contrario a las disposiciones legales y reglamentarias indicadas por la sentencia (...)”.



Y la Sentencia de 9 de septiembre de 2010 - Recurso de Casación núm. 3565/2007- en su FJ NOVENO señala:

“El artículo 32 establece premios por jubilación voluntaria con arreglo a la siguiente escala: con 63 años de edad y 30 de antigüedad: 350.000 pesetas; con 62 años de edad y 30 de antigüedad: 400.000 pesetas; con 61 años de edad y 30 de antigüedad: 450.000 pesetas y con 60 años de edad y 30 años de antigüedad: 500.000 pesetas.

Dichos premios infringen la disposición adicional cuarta del Real Decreto Legislativo 781/1986 y la disposición final segunda de la Ley 7/85 y no se puede amparar en el artículo 34 de la Ley 30/84 porque no atienden a los supuestos que se contemplan en el precepto ya que no son retribuciones contempladas en la regulación legal, como contempla la STS de 18 de enero de (cas. 4228/06) y como subraya la STS de 12 de febrero de 2008 (cas. 4339/2003) no son un complemento retributivo definido en el artículo 5º del Real Decreto 861/1984 y no se ajustan a las determinaciones del artículo 83 Ley 7/85 LBRL, por lo que procede su anulación”.

Igualmente, la Sentencia 459/2018, de 20 de marzo -Recurso de Casación núm. 2747/2015- de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, vuelve a considerar que los incentivos, premios o gratificaciones a la jubilación voluntaria son retribuciones y no medidas de acción social. El FJ CUARTO reitera la tesis que venimos afirmando.

“Con anterioridad la misma Sección Séptima ha hecho pronunciamientos expresamente dirigidos a los premios de jubilación y ha señalado que no son conformes a Derecho. Así, la de 9 de septiembre de 2010 (casación n.º 3565/2007), con cita de las anteriores de 18 de enero de 2010 (casación n.º 4228/06) y de 12 de febrero de 2008 (casación n.º 4339/2003) ha dicho que esos premios infringen la disposición adicional cuarta del Real Decreto Legislativo 781/1986 y la disposición final segunda de la Ley reguladora de las bases de régimen local y no se pueden amparar en el artículo 34 Ley 30 /1984 porque no atienden a los supuestos previstos en el precepto pues no son retribuciones contempladas en la regulación legal, ni un complemento retributivo de los definidos en el artículo 5 Real Decreto 861/1984 y tampoco se ajustan a las determinaciones del artículo 93 Ley reguladora de las bases del Régimen Local.

Desde luego, como dice la Sentencia de 20 de diciembre de 2013 (casación n.º 7680), no están excluidas de la negociación que contempla el artículo 37 Estatuto Básico del Empleado Público las cuestiones relacionadas con las clases pasivas ni con los funcionarios jubilados. Es igualmente verdad que toda medida asistencial puede comportar costes económicos y que eso no significa que deban ser consideradas todas retribuciones. No obstante, entiende la Sala que los premios de jubilación previstos en los artículos 21 y 22 del Acuerdo de 26 de abril de 2011 del pleno del Ayuntamiento de Icod de Los Vinos no son medidas asistenciales.

Se trata de remuneraciones distintas de las previstas para los funcionarios de las corporaciones locales por la legislación básica del Estado. Se debe reparar en que estos premios no responden a una contingencia o infortunio sobrevenidos, sino que se devengan simplemente por la extinción de la relación de servicio funcional cuando se alcanza la edad de la jubilación forzosa o la necesaria para obtener la jubilación anticipada. No se dirigen pues a compensar circunstancias sobrevenidas de la naturaleza de las que inspiran las medidas asistenciales, esto es, determinantes de una situación de desigualdad, sino que asocian a un supuesto natural, conocido e inevitable de la relación funcional, por lo demás no específico del Ayuntamiento de Icod de Los Vinos sino común a toda la función pública, una gratificación.



Suponen, pues, una alteración del régimen retributivo de los funcionarios de las Administraciones Locales que carece de cobertura legal y de justificación y vulnera los preceptos invocados por el Gobierno de Canarias: el artículo 93 Ley reguladora de las bases del régimen local, artículo 153 Real Decreto Legislativo 781/1986 y artículo 1.2 Real Decreto 861/1986. Así, pues, el motivo debe ser estimado y la sentencia recurrida anulada”.

Y todas las Sentencias que han seguido han mantenido esta línea argumental, citando, a continuación, alguna de las más recientes:

- STS 1256/2023, de 16 de octubre, Recurso de Casación núm. 1405/2022.
- STS 1317/2023, de 24 de octubre, Recurso de Casación núm. 8342/2022.
- STS 1156/2023, de 20 de septiembre, Recurso de Casación núm. 193/2022.
- STS 765/2023, de 8 de junio, Recurso de Casación núm. 2656/2021.
- STS 317/2023, de 9 de marzo, Recurso de Casación núm. 7063/2021.
- STS 263/2023, de 6 de marzo, Recurso de Casación núm. 8135/2021.
- STS 80/2023, de 25 de enero, Recurso de Casación núm. 2665/2021.
- STS 4162/2022, de 16 de noviembre, Recurso de Casación núm. 758/2021.
- STS 682/2022, de 7 de junio, Recurso de Casación núm. 2258/2021.
- STS 421/2022, de 5 de abril, Recurso de Casación núm. 850/2021.
- STS 344/2022, de 16 de marzo Recurso de Casación núm. 4444/2020.
- STS 1183/2021, de 29 de septiembre Recurso de Casación núm. 698/2020.

El informe de la Federación Española de Municipios y Provincias concluye:

“Consecuentemente, de la jurisprudencia expuesta se deduce que los incentivos, premios o gratificaciones a la jubilación anticipada tienen naturaleza de retribución y no de medida de acción social.

Y siendo una retribución que no tiene fundamento en ninguna norma legal de alcance general relativa a la remuneración de los funcionarios de la Administración local, tales incentivos, premios o gratificaciones no pueden considerarse ajustadas a Derecho.

Tal circunstancia nos ha de llevar a considerar inválidos e inaplicables los Acuerdos que, en el seno de las Mesas de Negociación correspondientes, los representantes de las Administraciones Públicas pueden concertar con la representación de las organizaciones sindicales legitimadas a tales efectos, para la determinación de condiciones de trabajo de los funcionarios de dichas Administraciones”.

Dicho de otro modo, por medio de la negociación colectiva en el ámbito de la Administración Local, no pueden ser creados derechos retributivos distintos a los que reconoce la legislación estatal.



Por tanto y como conclusión se puede afirmar que las referidas Sentencias del Alto Tribunal, suponen un claro referente jurisprudencial sobre la cuestión ya que casan y anulan las Sentencias previas que habían reconocido tal derecho.

Quinto. Doctrina de los Tribunales Superiores de Justicia, Sala de lo Contencioso-Administrativo.

Desde el punto de vista de la llamada jurisprudencia menor podemos citar la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Castilla y León nº 105/2018 de 25 junio (RJCA\2018\1128) que ha declarado la nulidad de su reconocimiento y abono en la Administración Local de la ayuda por jubilación, sin perjuicio de los argumentos esgrimidos por el Tribunal Supremo, añadiendo, además, por ser contrarios a lo dispuesto en el artículo 1 RDL 20/2012 de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad.

La literalidad de este precepto declara incompatible la pensión por cese en el cargo o empleo público con cualquier prestación compensatoria o indemnizatoria derivada de los presupuestos de una entidad pública.

En el mismo sentido puede consultarse la Sentencia nº 3732/2022, de 2 de noviembre, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 4ª TSJ Cataluña en el recurso nº 1310/2020.

Sexto. Decisiones de los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo.

La Sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 7 de Valencia de fecha 18 de diciembre de 2019 (Procedimiento Abreviado nº 333/19), afirmó, ante el mismo tema objeto de este informe, Ayuntamiento que contemplaba en sus normas internas el premio por jubilación anticipada, que aplicando directamente la Ley, sin ningún tipo de condescendencia respecto a los pactos internos del Ayuntamiento, asumiendo que estos pactos quedan sometidos al imperio de la Ley y no pueden aplicarse cuando se contradicen con ésta, desestimando, por tanto, el recurso.

Sobre esta misma cuestión se ha pronunciado el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 8 de Valencia que ha dictado, al menos, tres sentencias desestimatorias que ya han ganado firmeza.

En concreto en fecha 22 de noviembre de 2019 (Procedimiento Abreviado nº 389/19), 4 de marzo de 2020 (Procedimiento Abreviado nº 721/19), y 9 de marzo de 2020 (Procedimiento Abreviado nº 730 /19), estableciendo, después de hacer referencia a las Sentencias del TS y TSJ de Castilla y León que hemos citado, que en aplicación del artículo 6 LOPJ y ante la colisión de una Ley y un acuerdo interno, se impone la aplicación de la Ley sin ningún género de dudas, señalando literalmente que *“La dicción del citado precepto es muy clara al instituir con rango de ley orgánica, el principio de jerarquía normativa, el cual, naturalmente, impide aplicar un pacto interno en detrimento de la legislación aplicable”*.

El Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de Alicante, igualmente en Sentencia de 23 de junio de 2020, considera ilegal la norma interna de un Ayuntamiento que contempla los premios por jubilación anticipada, desestimando el recurso, y llegando a anunciar el planteamiento de una cuestión de ilegalidad ante el TSJCV respecto al precepto regulador de estas indemnizaciones compensatorias contemplado en el convenio del Ayuntamiento afectado.

Igualmente, la Sentencia nº 324/2020, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de Palma de Mallorca.



Séptimo. Rango jurídico de los Pactos o acuerdos que reconocen esta ayuda.

La tesis que el acuerdo interno tiene el rango jurídico de «acuerdo o pacto colectivo» y, por tanto, hasta que no se produzca su derogación o anulación debe ser cumplido, no es jurídicamente aceptable. Y basta para ello citar lo dispuesto en el artículo 6 Ley Orgánica 6/1985 del Poder Judicial, según la cual*: “Los Jueces y Tribunales no aplicarán los reglamentos o cualquier otra disposición contrarios a la Constitución, a la ley o al principio de jerarquía normativa”.*

La dicción del citado precepto es muy clara al instituir con rango de ley orgánica el principio de JERARQUÍA NORMATIVA, el cual, naturalmente, impide aplicar un pacto interno en detrimento de la legislación aplicable, resultando evidente que, ante la colisión de una Ley y un acuerdo interno, se impone la aplicación de la Ley sin ningún género de duda.

Octavo. La alegación de la recurrente sobre la desigualdad de trato.

No concurre tal situación ya que el Ayuntamiento está sujeto al principio de legalidad (art. 9.3 CE) y no puede apartarse de las decisiones judiciales que han declarado con rotundidad y permanencia que las ayudas por jubilación, ya sea anticipada u ordinaria, es una retribución y que es contraria al régimen general de retribuciones de los funcionarios públicos, y así lo ha declarado el Ayuntamiento en otros expedientes.

Visto informe propuesta de resolución suscrito por la Técnico Responsable de Recursos Humanos, Personal y Organización de fecha 8 de marzo de 2024 y con la conformidad del Secretario de la Corporación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.3 d) 4º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional

Vista la propuesta de resolución PR/2024/450 de 8 de febrero de 2024.

ACUERDO

PRIMERO. DESESTIMAR el recurso potestativo de reposición interpuesto el 18 de enero de 2024, con registro de entrada núm 2024-E-RE-450, por Doña [REDACTED] con DNI [REDACTED], como interesada, funcionaria de carrera de este Ayuntamiento, contra el Decreto 2023-4097, de fecha 4 de diciembre de 2023, de la Concejala de Recursos Humanos y Servicios Generales, dado que ningún argumento alegado en el recurso de reposición presentado por la recurrente es suficiente para estimar el recurso administrativo interpuesto.

SEGUNDO. NOTIFICAR el presente acuerdo a la persona interesada en el expediente administrativo, con expresión de los recursos que corresponda.

Votación y acuerdo:

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

18. Expediente 926/2024. Informe desfavorable a la solicitud de autorización para ocupación de bienes de dominio público marítimo-terrestre. Punto de atraque en Cala Salada. CRUCEROS TERESA, S.L. Exp Gobierno.: 69/2023-IT



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

Vista la petición por parte de Direcció General de Costes i Litoral de la Conselleria del Mar i Cicle de l' Aigua del Govern Balear en fecha 8 de enero de 2024 con registro de entrada 2024-E-RC-138 referente a la emisión de un informe según lo previsto en el artículo 152.6 del Reglamento General de Costas, relativo a la solicitud de autorización para ocupación de bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal con instalaciones de temporada en un tramo de costa del término municipal de Sant Antoni de Portmany, concretamente para la utilización de un punto de atraque en la zona de Cala Salada, siendo el peticionario la entidad denominada CRUCEROS TERESA S.L

Visto que el objeto de la solicitud, según se desprende del proyecto básico aportado, es la autorización por 4 años (2023-2026) para la utilización de punto de atraque en Cala Salada, en los que se operará con la embarcación:

- “La Pepa Cádiz” matrícula 2ª IB-1-2-06 de 23,13 metros de eslora, 5,75 metros de manga y capacidad para 4 tripulantes + 150 pasajeros.

Revisada la documentación, y tras comprobar que:

1. No aporta justificación alguna del puerto base de la embarcación y/o localización de **amarre /fondeo autorizado**. Desde esta administración se considera necesaria esta información, ya que de otra manera no puede garantizarse que las embarcaciones pudieran fondearse en ubicaciones no autorizadas y, por este motivo, irregulares.

En este punto se considera que, los motivos recogidos en los apartados anteriores, justifican la emisión de **INFORME DESFAVORABLE**.

Vista la propuesta de resolución PR/2024/455 de 8 de febrero de 2024.

ACUERDO

ÚNICO.- Informar **desfavorablemente** a la solicitud de autorización para ocupación de bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal con instalaciones de temporada en un tramo de costa del término municipal de Sant Antoni de Portmany.

Votación y acuerdo:

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

C) ACTIVIDAD DE CONTROL

No hay asuntos

D) RUEGOS Y PREGUNTAS



No hay asuntos

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2024-0007 Fecha: 27/06/2024

Cód. Validación: [REDACTED]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 127



ÍNDICE DE ANEXOS ACTA JGL/2024/6

A) PARTE RESOLUTIVA

1. 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 1. 6100_2016_Informe_Técnico_Proyecto_Basico_Modificado_y_de_Ejecución
2. 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 rústic
 - Anexo 2. 3378_2022 CFO_PISCINA BARBACOA FAV MTO Y CFO
3. Expedient 5940/2021. Atorgament de llicència per construcció de nau industrial amb finalitat social en sòl rústic
 - Anexo 3. 5940-2021_Licencia Urbanistica_Informe_Proyecto basico modificado y de ejecución
4. Expedient 5856/2022. Atorgament de llicència urbanística per a clos de parcel·la en sòl rústic
 - Anexo 4. 5856_2022_Informe_Licencia_Vallado en rústico
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 49/2024. Atorgament de llicència urbanística per a construcció de piscina annexa a habitatge plurifamiliar en sòl urbà
 - Anexo 6. Informe Técnico FAVORABLE piscina Exp 49_2024
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 6043/2023. Denegació de llicència urbanística per a adequació de nau industrial per contravenir la normativa urbanística d'aplicació
 - Anexo 8. 6043_2023_Informe_Técnico_Licencia_Urbanística
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



1. Expedient 816/2024. Desestimació del recurs de reposició contra les IIVTNU per ser extemporani

- Anexo 10. [REDACTED]046_recurso reposición_desestimado_STC 182 2021_
extempor

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2024-0007 Fecha: 27/06/2024

Cód. Validación: [REDACTED]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 127

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 m², ocupación de 647,04 m², volumen de 6.388,28 m³).

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: 2024-0007 Fecha: 27/06/2024

Cód. Validación: [REDACTED]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 127



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: 2024-0007 Fecha: 27/06/2024

Cód. Validación: [REDACTED]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 127

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 25.600m². 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 m² (acera vivienda 122,95 m² terraza piscina 429,54 m²)

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.



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: 2024-0007 Fecha: 27/06/2024

Cód. Validación: [Redacted]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 74 de 127

Departamento de urbanismo y actividades

Expediente: 5940/2021
Procedimiento: Licencia Urbanística.
Asunto: Edificación de una nave industrial destinada a almacén de reciclaje y taller ocupacional para el fomento del trabajo a personas en situación de exclusión social.
Promotor: CARITAS DIOCESANA DE IBIZA - R0700071D
Emplazamiento: Can Pep Xicu (polígono 20, parcela 10), Sant Rafel de Sa Creu

En relación con la aportación de *Proyecto Básico Modificado y de Ejecución para la edificación de una nave industrial destinada a almacén de reciclaje y taller ocupacional para el fomento del trabajo a personas en situación de exclusión social* ubicada en la parcela Can Pep Xicu (polígono 20, parcela 10) del T.M. de Sant Antoni de Portmany, formulada por CARITAS DIOCESANA DE IBIZA, el técnico que suscribe, a instancia del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, tiene a bien emitir siguiente,

INFORME

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Respecto de la documentación que conforma el expediente.

Escrito formulado por la Sra. D^a [REDACTED], con D.N.I.: [REDACTED] en representación CARITAS DIOCESANA DE IBIZA, con N.I.F. R0700071D, mediante RGE número 2021-E-RE-730 de fecha 29 de noviembre de 2021, en el que se solicita licencia para la edificación de una nave industrial destinada a almacén de reciclaje y taller ocupacional para el fomento del trabajo a personas en situación de exclusión social ubicada en la parcela Can Pep Xicu (polígono 20, parcela 10) del T.M. de Sant Antoni de Portmany. A tal efecto se hace referencia al expediente P-69/2000.

Requerimiento de subsanación de deficiencias, según registro de salida nº 2021-S-RE-6978 de fecha 09 de diciembre de 2021.

Escrito formulado por la Sra. D^a [REDACTED], con D.N.I.: [REDACTED] en representación CARITAS DIOCESANA DE IBIZA, con N.I.F. R0700071D, mediante RGE número 2023-E-RE-541 de fecha 03 de julio de 2023, adjunto al cual se presenta:

- PROYECTO BÁSICO MODIFICADO Y DE EJECUCIÓN PARA LA EDIFICACIÓN DE UNA NAVE INDUSTRIAL DESTINADA A ALMACÉN DE RECICLAJE Y TALLER OCUPACIONAL PARA EL FOMENTO DEL TRABAJO A PERSONAS EN SITUACIÓN DE EXCLUSIÓN SOCIAL en Can Pep Xicu (polígono 20, parcela 10), Sant Rafel de Sa Creu, del T.M. de Sant Antoni de Portmany, visado con el n.º 13/01052/23 de fecha 03/07/2023 y redactado por arquitecta Renata Fiorenza Otero, colegiada 566.160 del Col.legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB).
- PROYECTO PARA UNA ACTIVIDAD PERMANENTE MENOR EN UNA NAVE INDUSTRIAL "TIPO C" DESTINADA A ALMACÉN DE RECICLAJE Y TALLER OCUPACIONAL PARA EL FOMENTO DEL TRABAJO A PERSONAS EN SITUACIÓN DE EXCLUSIÓN SOCIAL APARCAMIENTO VINCULADO A LA ACTIVIDAD en Can Pep Xicu (polígono 20, parcela 10) Sant Rafel de Sa Creu, del T.M. de Sant Antoni de Portmany, visado con el n.º 153222/0001 de fecha 26/06/2023 y redactado por el Ingeniero Industrial Antonio Roig Marí, colegiado número 392 por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales Superiores de Baleares (COEIB).

Consta en el expediente, según registro de entrada 2023-E-RC-6699 de fecha 08 de agosto de 2023, resolución n.º 2023000200 de fecha 07 de agosto de 2023, del el conseller executiu del Departament de Territori, Ordenació Turística, Mobilitat, Infraestructures Viàries i Lluita contra l'Intrusisme del Consell d'Eivissa, de autorización para la construcción una nave en la finca de Can Pep Xicu, que situa en la carretera EI-600 en el pk 5+355, en el margen izquierdo, en suelo rústico del T.M. de Sant Antoni de Portmany, condicionada al cumplimiento de prescripciones.

Consta en el expediente, según registro 2023-E-RC-8675 de fecha 23 de octubre de 2023, acuerdo de la agencia Estatal de Seguridad Aérea en materia de Servidumbres Aeronáuticas (AESA) de fecha 05/11/2021, expediente N23-0398 de autorización para la construcción de la nave, condicionada al cumplimiento de prescripciones.

Consta en el expediente, según registro 2024-E-RC-831 de fecha 30 de enero de 2024, informe previo de la administración forestal por actuación en un Área de Prevención de Riesgo, (APR) de Incendios, de fecha 12 de enero de 2021, expediente SGF AP181-23.

SEGUNDO.-Respecto de los expedientes urbanísticos y de actividades relacionados.

Expediente P-69/2000 en el que consta la siguiente documentación que se incorpora al presente expediente 5940/2021:

- PROYECTO BÁSICO CONSTRUCCIÓN EDIFICACIÓN PARA NAVE INDUSTRIAL SIN USO DEFINIDO en Can Pep Xicu, termino municipal de Sant Antoni de Portmany

redactado por el Ingeniero Industrial Antonio Roig Marí, colegiado número 392 por Colegio Oficial de Ingenieros Industriales Superiores de Baleares (COEIB), de fecha agosto de 1998, sin visado.

- Autorización de las obras reseñadas en el exp.: 94/01, emitida por el Departamento Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas y Transportes de fecha 2 de mayo 2001, según registro de salida nº 2023 de 3 de mayo de 2001.

- **Declaración de Interés General** para "**edificación de una nave industrial destinada almacén de reciclaje y taller ocupacional para el fomento del trabajo a personas en situación de exclusión social**", otorgada mediante acuerdo adoptado por la Comisión Insular de Urbanismo de Ibiza y Formentera en fecha 6 de mayo de 2002.

- Informe técnico (ficha urbanística) de fecha 31 de mayo de 2002.

TERCERO.- Respecto de la parcela.

La parcela se encuentra en el Municipio de Sant Antoni de Portmany, tiene una geometría poligona con una pendiente creciente de este a oeste. En la finca existe una vivienda que no forma parte de actuación del presente proyecto. La superficie de la parcela sobre la que se actúa en el proyecto de 31.900m².

Según datos catastrales la parcela de corresponde con la referencia catast 07046A020000100000TB, Polígono 20, parcela 10, con una superficie gráfica de parcela de 35.10 m² y a las edificaciones existentes les corresponde la referencia catastral 07046A020000100001Y con uso principal Sanidad, Beneficencia y, constando una superficie construida de 230 m² destinado al uso Sanidad.

Según datos registrales que constan en certificado del Registro de la propiedad n.º 4 de Ibiza, c fecha de 28 de junio de 2023, la finca 12.369 presenta una superficie de treinta y cinco mil novecientos trece metros cuadrados y no se halla coordinada gráficamente con el catastro.

CUARTO.- Respecto del presupuesto.

El presupuesto de ejecución material de la edificación es de UN MILLÓN QUINIENTOS VEINTITRÉ MIL QUINIENTOS VEINTIDOS EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (1.523.522,62 €).

QUINTO.- Respetto de la Declaración de Interés General.

Respetto de la Declaración de Interés General indicar que esta fue otorgada por la Comissió Insu d'Urbanisme d'Eivissa i Formentera en sesión celebrada en fecha de 6 de mayo de 2002.

Las declaraciones de interés general no tienen un plazo de prescripción según la legislación vigen todo y que según lo dispuesto en el artículo 37.4 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares:

"Si se otorgase la declaración de interés general y fuera precisa la obtención de licencia municipal, é deberá solicitarse en el plazo máximo de seis meses desde la notificación de la declaración por lo cu transcurrido este plazo sin que se acredite tal solicitud o la imposibilidad de su existencia por razones imputables al interesado, se deberá iniciar expediente de caducidad de la declaración de interés general.."

Atendiendo a lo anteriormente especificado:

- no consta que se haya solicitado licencia municipal una vez otorgada la declaración interés general.
- no consta que se haya iniciado ningún expediente de caducidad de la menciona declaración de interés general.

Consecuentemente, procede **solicitar de los Servicios Jurídicos que se pronuncien sobre vigencia de la Declaración de Interés General.**

SEXTO.- Respetto del anterior proyecto básico.

La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, entró en vigor el 06 de mayo de 2000 y mediante Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, se aprobó el Código Técnico de la Edificación (CTE) que entró en vigor el 29 de marzo de 2006.

En consecuencia, dado que el proyecto básico que consta en el expediente se encuentra fechado agosto de 1998, y no dispone de licencia de edificación, el proyecto quedó obsoleto y en base dispuesto en la D.T. 4ª del CTE, el proyecto deberá adaptarse a las nuevas exigencias.

Del mismo modo, la D.I.G. se otorgo con ciertos condicionantes que obligaban a adaptar el proyecto básico que sirvió de base para su concesión a tales condicionantes.

SÉPTIMO.- Respecto de la nueva documentación presentada.

Ahora, el promotor presenta nueva documentación en la que aporta PROYECTO BÁSICO MODIFICADO Y DE EJECUCIÓN PARA LA EDIFICACIÓN DE UNA NAVE INDUSTRIAL DESTINADA A ALMACÉN DE RECICLAJE Y TALLER OCUPACIONAL PARA EL FOMENTO DEL TRABAJO PERSONAS EN SITUACIÓN DE EXCLUSIÓN SOCIAL.

El Proyecto Básico Modificado y de Ejecución se adapta a las nuevas exigencias del CTE y a los condicionantes de la D.I.G.

Según consta en el proyecto presentado:

Modificaciones respecto al Proyecto Básico presentado:

- *En el desarrollo del proyecto de ejecución se encargó un curvado topográfico de la zona actuación en la parcela. Debido a la pendiente del terreno, se giró la nave para que su mayor siga la dirección de las curvas de nivel del terreno. Esta decisión genera menos impacto en la parcela y en las visuales ya que de esta forma la construcción se adapta más a la topografía del lugar y se genera un menor movimiento de tierras, respondiendo también a los requerimientos de la Declaración de Interés General.*
- *Se redistribuyó la zona administrativa debido a la necesidad de adaptarnos a las necesidades actuales manteniendo el mismo objetivo con el que fue solicitada la licencia de obras de nave.*
- *Se proyecta un aparcamiento ligado a la actividad y cuartos técnicos de instalaciones en planta sótano.*

Las modificaciones descritas no alteran los parámetros urbanísticos del Proyecto básico original con que se obtuvo la declaración de interés general.

CONSIDERACIONES TÉCNICAS

PRIMERA.- Consideraciones:

En el presente informe se analizan estrictamente la justificación del cumplimiento de normativa relación a las competencias urbanísticas de este Ayuntamiento, sin menoscabo de la necesidad de cumplimiento del resto de normativa y legislación que le fuere de aplicación sobre las que no 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 efectúa y es responsabilidad de los agentes que intervienen en el proceso de edificación conforme

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 MODIFICADO Y DE EJECUCIÓN PARA LA EDIFICACIÓN DE UNA NAVE INDUSTRIAL DESTINADA A ALMACÉN DE RECICLAJE Y TALLER OCUPACIONAL PARA EL FOMENTO DEL TRABAJO A PERSONAS EN SITUACIÓN DE EXCLUSIÓN SOCIAL en la parcela 10 del polígono 20 “Can Pep Xico”, termino municipal de Sant Antoni de Portmany, redactado por la Arquitecta Renata Fiorenza Otero, colegiada número 5661 del COAIB, con número de visado 13/01052/23, de fecha 03 de julio de 2023.

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 modificaciones posteriores.
- **Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera** aprobado definitivamente por el plebiscito del Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 21 de marzo de 2005 (BOCAIB núm. 50, de 21 de marzo) en adelante PTI.

La situación urbanística de las parcelas de referencia es:

- **Según Plan General de Ordenación Urbana**, P.G.O.U. Sant Antoni aprobado definitivamente el 2 de junio de 1987 (BOCAIB núm. 90, de 21-07-1987) y sus modificaciones posteriores, la finca está clasificada por el PGOU como SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (SUNP) dentro del Sector 30, Recreativo San Rafael, pero el citado sector quedó recogido dentro de los suelos urbanizables que fueron desclasificados por la Disposición Adicional 12 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias.

Asimismo, según el artículo 124 del PGOU que hace referencia al Régimen de Suelo Urbanizable No Programado, los terrenos afectados estarán sujetos al régimen jurídico establecido por el artículo 85 de la Ley del Suelo, y por tanto, mientras no se aprueben las correspondientes PAU su régimen es idéntico al del suelo no urbanizable en la categoría que le corresponda.

Consecuentemente, la clasificación por Ámbito Territorial Homogéneo por el PGOU se **SUELO NO URBANIZABLE DE RÉGIMEN GENERAL** con la calificación de **AGRÍCOLO GANADERO DE SECANO**.

- Según el Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera, P.T.I. d'Eivissa aprueba definitivamente el 21 de marzo de 2005 (BOIB n.º 50 de 31-03-2005) y su Modificación n.º aprobada definitivamente el 15 de mayo de 2019 (BOIB n.º 67 de fecha 18-05-2019), la fin está clasificada como **ÁREA DE DESARROLLO URBANO** con la calificación **URBANIZABLE SIN PLAN PARCIAL**.

El Sector 30 - Recreativo San Rafael, no tiene un Programa de Actuación Urbanística y le por tanto aplicable el Decreto-Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears, todo y que ya quedó desclasificados por la disposición adicional 12 de las DOT.

Atendiendo a lo dispuesto la Norma 2 del PTI respecto de que las determinaciones de las Directrices de Ordenación Territorial prevalecen sobre las del PTIE, por aplicación de disposición adicional 12 de las DOT y del art. 3 del Decreto-Ley 9/2020, los terrenos quedan automáticamente clasificados como **SUELO RÚSTICO COMÚN** con la calificación de **SUELO RÚSTICO DE RÉGIMEN GENERAL (SRC-SRG)**.

Además, la finca se encuentra situada parcialmente en **Área de Prevención de Riesgos Incendios** (Alto riesgo de Incendios), según el mapa de la serie 4 (hoja 15) del PTI.

CUARTA.- Vinculación obras-actividades.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 15 de la ley 7/2013, de 26 de noviembre, cuando la edificación un inmueble se destine específicamente a una actividad con unas determinadas características y un específico, **la obra y la actividad se tramitarán en un único procedimiento** para adecuarlas niveles de seguridad, salubridad y medio ambiente adecuados, y para garantizar el cumplimiento normativa urbanística. Este procedimiento puede constar de proyectos integrados o de proyecto actividad y proyecto de obra debidamente coordinados, que garanticen el cumplimiento de la normativa de actividades y urbanística.

A estos efectos, como se indica en la consideración técnica octava, se constata que los proyectos obra y actividad están debidamente coordinados entre sí.

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 III 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 | P.G.O.U | P.T.I. | PROYECTO BÁSICO MODIFICADO Y DE EJECUCIÓN | CUMPLE |
|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---|--------|
| Clasificación del suelo | SUELO NO URBANIZABLE | SUELO RÚSTICO | SUELO RÚSTICO | |
| Calificación del suelo | AGRÍCOLA GANADERO DE SECANO | SRC-SRG | SRC-SRG | |
| Parcela mínima | 30.000 m ² | 15.000 m ² | 31.900 m ² | SI |
| Ocupación | 5 % | 2% | 3,13 % (+ 0,917 %) 4,047 % | SI* |
| Edificabilidad | - | 0,014 m ² / m ² | 1.000 m ² (+ 292,72 m ²) 1.292,72 m ² = 0,036 m² / m² | SI* |
| Altura máxima | 7 m | 6 m | 5,50 m | SI |
| Altura total | - | 7 m | 6,50 m | SI |
| N.º plantas | 2 (PB+1) | 2 | Sot + 1 | SI |
| Retranqueo | 10 m | 10 m | > 10,00 m | SI |
| Volumen máximo por edificio | 0,2 m ³ / m ² | 900 m ³ | 5.750 m ³ (+ 1.085 m ³) 6.835 m³ | SI* |
| Índice de intensidad de uso | Una vivienda por parcela | Una vivienda por parcela | Nave industrial de nueva planta (+ Edificación existente) | SI* |
| Usos | Art. 134, 135 y 136 | Norma 9 | Industrial | SI* |

* Exonerado de cumplimiento por D.I.G.

La Declaración de Interés General para "edificación de una nave industrial destinada a almacén de reciclaje y taller ocupacional para el fomento del trabajo a personas en situación de exclusión social", otorgada mediante acuerdo adoptado por la Comisión Insular de Urbanismo de Ibiza y Formentera en fecha 6 de mayo de 2002. exonera del cumplimiento de los parámetros urbanísticos que son de aplicación en cuanto a la cuestión del parámetro correspondiente al volumen máximo, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 26,4 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears.

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 destinada a almacén de reciclaje y taller ocupacional para el fomento del trabajo a personas en situación de exclusión social, se deberá reservar 1 pza./100m² correspondiente a “otros usos”.

Según proyecto, se han previsto **12 plazas de aparcamiento** en la planta sótano de la edificación cumpliendo por tanto con lo especificado en el artículo 257 del PGOU.

Atendiendo a lo dispuesto en la Instrucción 4 del PTI, no computarán las plantas sótano o semisótano destinadas a aparcamiento de vehículos o servicios de infraestructura del edificio.

Respecto de las condiciones tipológicas de las construcciones y edificaciones a instalar en suelo rústico se estará a lo estipulado en:

- El Anexo I de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y Medidas Tributarias, “Matriz de ordenación del Suelo rústico
- La Norma 19 del Plan Territorial Insular de Eivissa (PTI) y su Modificación nº 1.
- Los artículos 141, 149, 150 y 151 del PGOU de Sant Antoni aprobado definitivamente el 2 de junio de 1987, (BOCAIB núm. 90, de 21-07-1987) y sus modificaciones posteriores.

SÉPTIMA.- Comprobación de usos admitidos por el planeamiento vigente:

Respecto al resto de usos permitidos en la finca, se estará a lo estipulado en:

- El Anexo I de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y Medidas Tributarias, “Matriz de ordenación del Suelo rústico”.
- La Norma 9 del Plan Territorial Insular de Eivissa (PTI) y su Modificación nº 1.
- Los artículos 134, 135 y 136 del PGOU de Sant Antoni aprobado definitivamente el 2 de julio de 1987, (BOCAIB núm. 90, de 21-07-1987) y sus modificaciones posteriores.

En atención a lo indicado en el art. 2 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 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 (...).

Consecuentemente el uso contemplado en el proyecto de *almacén de reciclaje y taller ocupacional para el fomento del trabajo a personas en situación de exclusión social* resulta un uso admitido por haber quedado declarado de Interés General.

OCTAVA.- Respetto de la actividad a desarrollar.

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 39. Documentación técnica.

Para llevar a cabo las instalaciones necesarias para una actividad mayor o menor, el promotor presenta 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 actividad 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.** (...)*

Consta en el expediente PROYECTO PARA UNA ACTIVIDAD PERMANENTE MENOR EN UNA NAU INDUSTRIAL “TIPO C” DESTINADA A ALMACÉN DE RECICLAJE Y TALLER OCUPACIONAL PARA EL FOMENTO DEL TRABAJO A PERSONAS EN SITUACIÓN DE EXCLUSIÓN SOCIAL APARCAMIENTO VINCULADO A LA ACTIVIDAD en la parcela 10 del polígono 20 “Can Pep Xic” término municipal de Sant Antoni de Portmany, redactado por Ingeniero Industrial Antonio Roig Miquel, colegiado número 392 por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales Superiores de Balear (COEIB) con n.º de visado 153222/0001 de fecha 26 de junio de 2023.

Se ha comprobado que el proyecto básico modificado y proyecto de ejecución junto con el proyecto de actividades se encuentran debidamente coordinados.

NOVENA.- Respetto de la integración de las edificaciones en suelo rústico

La Instrucción 5 del PTI indica en su apartado 1.1.f. que la documentación técnica para la autorización de actividades en suelo rústico, además de la documentación propia del proyecto, deberá contener:

(...)

f, Anexo que recoja todas las medidas de integración paisajística y ambiental que se deben llevar a cabo en la totalidad de la finca, en función de sus características (...).

Además en la Norma 18, de condiciones generales de integración de las edificaciones en suelo rústico se indica que:

(...)

7. No se podrá otorgar el certificado final de obra municipal de la edificación sin verificar la ejecución las medidas de integración paisajística y ambiental del apartado anterior, en los términos que conste en el anexo al proyecto exigido en el apartado 1.1.f. de la Instrucción 5ª "Documentación técnica para autorización de actividades en suelo rústico" del PTIE.

El anexo forma parte de la documentación técnica para la autorización de actividades en suelo rústico y la actividad deviene autorizada por la Declaración de su Interés General.

Atendiendo a que la comisión Insular de Urbanismo de Ibiza y Formentera, en sesión celebrada el 6 de mayo de 2022 Declaró el Interés General de las instalaciones consistentes en "nave industrial destinada a almacén de reciclaje y taller ocupacional para el fomento del trabajo a personas en situación de exclusión social" y que esta declaración es anterior a la aprobación del Plan Territorial Insular d'Eivissa i Formentera la cual se efectuó por el Pleno del Consell Insular d'Eivissa i Formentera, en sesión celebrada en fecha 21 de marzo de 2005 (BOIB n.º 50 de 31-03-2005), las medidas de integración paisajística se circunscriben a los propios condicionantes impuestos en el D.I.G. y por tanto, para la ejecución de este proyecto no procede exigir el anexo de Integración Paisajística.

Interesa por tanto **solicitar de los Servicios Jurídicos que se pronuncien sobre la necesidad de que el proyecto cuente con el anexo de Integración Paisajística** atendiendo a que la D.I.G. impone las medidas de este tipo en sus propios condicionantes.

En este apartado cabe hacer mención a lo indicado en el punto 5.d de la Norma 18 del PTI:

5.d. No se permite el vertido de aguas residuales sin tratar. Cuando las edificaciones ubicadas en suelo rústico no se puedan conectar a redes de alcantarillado deben disponer del sistema de recogida, tratamiento y evacuación o almacenamiento que garantice la protección del dominio público hidráulico y que cumpla con las características técnicas y los rendimientos exigidos en el Plan hidrológico vigente.

Según se extrae del proyecto presentado, se plantea como solución a la vertido (por no disponer de redes de alcantarillado en el ámbito de la parcela donde se plantea la edificación) la instalación de un sistema autónomo de depuración de aguas residuales con un volumen de 8.000 litros, para 10 usuarios (partida n.º 9.011 de las mediciones y presupuestos) por lo que junto con la documentación de final de obra, se deberá aportar el certificado de instalación de fosa séptica homologada firmada por el técnico de las obras y el registro de entrada de la Declaración responsable en Recursos Hídricos.

DÉCIMA.- Aficciones 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 F 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 construcción de instalaciones o plantaciones en los espacios y zonas afectadas por las servidumbres aeronáuticas que puedan constituir obstáculo..

Consta en el expediente, según registro 2023-E-RC-8675 de fecha 23 de octubre de 2023, acuerdo de la agencia Estatal de Seguridad Aérea en materia de Servidumbres Aeronáuticas (AESA) de fecha 05/11/2021, expediente N23-0398 de autorización para la construcción de la nave, condicionada al cumplimiento de prescripciones.

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

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 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.

Comprobada la información incluida en el fichero denominado *Patrimoni punts.kmz* referenciado con *Elements de patrimoni de l'illa d'Eivissa (Consell Insular d'Eivissa)*, se observa que la parcela objeto del presente informe no se encuentra en el entorno de protección de ningún elemento del patrimonio de la Isla de Ibiza por lo que se entiende que no le aplica el art. 37 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre y en consecuencia no se requiere de autorización de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico, previa al otorgamiento de la licencia municipal de edificación y uso del suelo

Tercera.- Departament de Territori, Ordenació Turística, Mobilitat, Infraestructures Viàries i Lluita contra l'Intrusisme del Consell d'Eivissa.

Consta en el expediente, según registro de entrada 2023-E-RC-6699 de fecha 08 de agosto de 2023 y resolución n.º 2023000200 de fecha 07 de agosto de 2023, del el conseller executiu del Departament de Territori, Ordenació Turística, Mobilitat, Infraestructures Viàries i Lluita contra l'Intrusisme del Consell d'Eivissa, de autorización para la construcción una nave en la finca de Can Pep Xicu, que situa en la carretera EI-600 en el pk 5+355, en el margen izquierdo, en suelo rústico del T.M. de Sant Antoni de Portmany, condicionada al cumplimiento de prescripciones.

Cuarta.- Conselleria de Medi Ambient i Territori del Govern Balear, Direcció General d'Espais Naturals

i Biodiversitat.

La parcela donde se solicitan obras se encuentra parcialmente afectada por APR incendios desde aprobación de la Modificación n.º 1 aprobada definitivamente el 15 de mayo de 2019 (BOIB n.º 67 fecha 18-05-2019). En consecuencia, para poder autorizar las obras sera necesario informe previo a la administración competente en materia de medio ambiente, en virtud a lo indicado en la Norma 9 del Plan Territorial Insular.

Consta en el expediente, según registro 2024-E-RC-831 de fecha 30 de enero de 2024, informe previo de la administración forestal por actuación en un Área de Prevención de Riesgo, (APR) de Incendios, de fecha 12 de enero de 2021, expediente SGF AP181-23, condicionado al cumplimiento de prescripciones.

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 (visado nº 13/01052/23, de fecha 03/07/2023, del Colegio Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears) en atención a lo dispuesto en el artículo 13 de Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales, que regula el visado colegial 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. Cumple con las determinaciones exigibles en la planificación territorial vigente.
3. Cumple con las determinaciones exigibles en la planificación urbanística vigente.
4. Cumple con la incidencia en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos.
5. Cumple con las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato a que hace referencia las Ordenanzas municipales.

Se constata que las modificaciones introducidas por el Proyecto básico modificado y de ejecución respecto del Proyecto básico original que sirvió de base para la Declaración de Interés General alteran los parámetros urbanísticos y la nueva planta sótano proyectada no tiene impacto urbanístico (no computa). Por lo tanto, no se compromete la Declaración de Interés General dado que las modificaciones planteadas no presentan impacto urbanístico respecto de lo autorizado.



Por todo ello se informa **FAVORABLEMENTE** el PROYECTO BÁSICO MODIFICADO Y EJECUCIÓN PARA LA EDIFICACIÓN DE UNA NAVE INDUSTRIAL DESTINADA A ALMACÉN DE RECICLAJE Y TALLER OCUPACIONAL PARA EL FOMENTO DEL TRABAJO A PERSONAS EN SITUACIÓN DE EXCLUSIÓN SOCIAL en Can Pep Xicu (polígono 20, parcela 10), Sant Rafel de Creu, del T.M. de Sant Antoni de Portmany, visado con el n.º 13/01052/23 de fecha 03/07/2023 redactado por la arquitecta Renata Fiorenza Otero, colegiada 566.160 del Col.legi Ofic d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB), 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: 2024-0007 Fecha: 27/06/2024

Cód. Validación: [Redacted]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 88 de 127

Departamento de urbanismo y actividades

Expediente: 5856/2022
Procedimiento: Licencia Urbanística
Asunto: Vallado de parcela en suelo rústico
Promotor: [REDACTED]
Emplazamiento: Polígono 7, Parcela 12

En relación con la solicitud de licencia urbanística (que no requiera proyecto técnico) para vallado de 33 m. de parcela en el Polígono 7, Parcela 12 del término municipal de San Antonio de Portmany, formulada por D^a [REDACTED], el técnico que suscribe, a instancia del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, tiene a bien emitir el siguiente,

INFORME

ANTECEDENTES

Primero. Respecto de la documentación que conforma el expediente.

Escrito formulado por el Sr. [REDACTED], con D.N.I. nº [REDACTED], en representación de la Sra. [REDACTED], con D.N.I. [REDACTED] mediante el registro n.º 2022-E-RE-7474, de fecha 25 de octubre de 2022, solicitando **licencia de obra para vallado de finca.**

Consta en el expediente que se ha aportado fotomontaje en el que se indica la zona a vallar sobre foto aérea y fotografía de la zona.

Consta en el expediente que se ha aportado nota simple del registro de la propiedad n.º 4 de Eivissa que se corresponde con la finca registral nº 24423.

Consta en el expediente RGE número 2023-E-RC-2129 de fecha 13/03/2023 de oficio de remisión del **informe previo de la administración forestal** por actuación en un Área de Prevención de Riesgos (APR) de Incendios de fecha 9 de marzo de 2023.

Segundo. Respecto de la parcela.

Parcela ubicada en **Polígono 7 Parcela 12**, del T.M de Sant Antoni De Portmany. Según datos de la sede virtual del catastro corresponde a la parcela la referencia catastral 07046A007000120000TW, y una superficie grafica de 151.975 m².

Tercero. Respecto del presupuesto.

El presupuesto de ejecución del vallado asciende a la cantidad de MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS (**1.157,97 €**).

INFORME

Primero. Objeto:

Es objeto del presente informe el estudio de la documentación aportada con RGE n.º 2022-ERE-7474, de fecha 25 de octubre de 2022, con la que se solicita licencia de obras para vallado parcial (33 m) de finca situada en Polígono 7, parcela 12, del termino municipal de Sant Antoni de Portmany.

Examinada la documentación aportada, según se observa en las descripciones de las partidas del presupuesto de ejecución material, se comprueba que se pretende ejecutar un vallado de 33 m de parcela con **valla ganadera o cinegética y postes de madera** de altura no definida.

Segundo. Procedimiento aplicable:

Se trata de un acto sujeto a licencia, según el artículo 170 del PGOU, y el artículo 146 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

Tercero. 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.

Situación urbanística de la parcela de referencia según el PGOU de Sant Antoni de Portmany.

La parcela está clasificada como **suelo no urbanizable** con la calificación de **agrícola ganadero de secoano** y de **áreas forestales**.

En relación a la tipología del vallado para cierre de parcela, el art. 144 del PGOU establece:

Art. 144. CERCADO DE FINCAS

1. Tanto en los linderos como en el interior de la finca se permitirán las cercas necesarias para su explotación racional.

2. Las cercas podrán ser de tres clases:

a) Macizas, de altura no superior a uno veinte metros (1,20 m.) realizadas en mampostería tradicional de piedra.

Por encima de ellas se podrá colocar un alambre o rejilla hasta una altura de dos metros (2 m.). Podrán realizarse muros a base de piezas prefabricadas o materiales cerámicos siempre que se ajusten en sus acabados a lo dispuesto en el art. 141, 144 y estén debidamente rematados en su borde superior.

b) Seto a base de arbustos o árboles sin límite de altura.

c) Alambre o rejilla que no supere los dos metros (2 m.) de altura.

3. Las obras de reparación, recrecido, ampliación o achaflanado, etc., en muros existentes se realizarán con idénticos materiales a los de la cerca original.

Las alturas se considerarán en cada punto del terreno.

Situación urbanística de la parcela de referencia según el PTI. La parcela se encuentra afectada por las siguientes calificaciones:

- Suelo Rustico Común De Régimen General, **SRC-SRG**
- Suelo Rustico Común, Suelo Rustico Forestal **SRC-F**
- Suelo Rustico Protegido, Áreas de prevención de Riesgos de Incendios, **APR- Incendios**
- Suelo Rustico Protegido, Áreas de prevención de Riesgos de Inundaciones, **APR- Erosión**

En relación a la tipología del vallado para cierre de parcela, la Norma 20 del Plan Territorial Insular establece:

Norma 20 Cerramientos de finca

1. Los cerramientos de las fincas y del entorno de las edificaciones sólo se podrán realizar con piedra seca y de la manera tradicional en la zona o bien con vallas cinegéticas que permitan el paso de la fauna. Su altura total no podrá superar un metro y no se puede coronar el cierre con alambre de espino.

2. En las explotaciones agrarias, los cierres para el ganado podrán superar la altura de un metro, siempre que sean diáfanos tradicionales y resulten necesarios para que no salgan los animales o para proteger los cultivos de la finca del rebaño.

3. En el perímetro o entorno inmediato de las viviendas, sus vallados pueden ejecutarse con elementos vegetales de hasta 2 m de altura.

4. El resto de cierres están expresamente prohibidos. Esta prohibición incluye los cierres vistos de ladrillo, los de bloque cerámico, los de hormigón o los de forja y cualquier otro que sea impropio del medio rústico.
5. Además de lo establecido en los puntos anteriores:
- Si una parcela está cerrada total o parcialmente con pared de piedra seca deberá conservarse y restaurarse en su totalidad.
 - Deberán dejarse en las fábricas macizas las separaciones o aberturas necesarias para permitir el paso del agua y de la fauna silvestre.
 - No se autorizarán nuevos cerramientos de fincas en el Pla de Corona ni en el Pla de Albarca, ni en las zonas donde no son tradicionales.
6. Excepcionalmente, se admitirán fábricas macizas tradicionales de altura superior a 1 m en el caso de contención de tierras, canalización de aguas o para evitar inundaciones en campos, siempre que se justifique debidamente su necesidad.
7. Los vallados de las fincas deberán permitir el paso de los medios de emergencia

Cuarto. Informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente

Dado que la parcela donde se solicitan obras se encuentra afectada por **APR incendios y erosión**, para poder autorizar las obras sera necesario **informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente**, en virtud a lo indicado en la Norma 9 del Plan Territorial Insular, la cual establece:

(...)

4. Áreas de prevención de riesgos SRP-APR.

4.2 En las SRP-APR sólo podrán autorizarse actividades previo informe de la Administración competente en materia de medio ambiente.

Consta en el expediente RGE número 2023-E-RC-2129 de fecha 13/03/2023 de oficio de remisión del Informe de la Conselleria de Medi Ambient i Territori del Govern Balear, DG d'Espais Naturals i Biodiversitat, firmado en fecha 09 de marzo de 2023, en el que se concluye:

- Sin ningún inconveniente o consideración específica con relación al riesgo de incendio forestal, a pesar de que en cualquier caso, durante la realización de las obras habrá que cumplir el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el cual se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, especialmente en cuanto a las medidas de prevención durante la época de peligro de incendio forestal y las acciones coyunturales de prevención (arte. 8 2.c).

- También recordar que el desempeño de las medidas incluidas en este informe no excluye de la responsabilidad de los propietarios/promotores en el cumplimiento de la legislación específica adecuada y en el uso responsable de los medios que puedan ser causantes de un incendio forestal o de los daños que un incendio forestal pueda causar.

Quinto. Análisis de la documentación presentada

Se solicita el **vallado parcial** de la parcela 12 del polígono 7, mediante **valla ganadera o cinegética y postes de madera** de altura no definida con el fin de completar el cercado de la finca.

Se trata de una “malla ganadera” o cinegética, que se utiliza normalmente para vallados de ganado en pastoreo extensivo y en fincas con actividad cinegética, y también como cercado de madera en usos residenciales en entornos naturales. La malla cinegética se reconoce por la disposición de los alambres verticales y horizontales que forman grandes cuadros poco visibles que se integran con facilidad y que permiten el paso de la fauna, tal como solicita el PTI d'Eivissa, si bien cabe asegurarlo mediante la correspondiente condición a la licencia, en su momento.

Por tanto, se entiende que el vallado propuesto, trata de dar cumplimiento a la regulación vigente analizada (PGOU de Sant Antoni de Portmany y PTI d'Eivissa), además de contar en el expediente con el informe en sentido favorable de la administración competente en materia de medio ambiente, tramitado por parte del Consistorio municipal.

CONCLUSIONES.

Visto cuanto antecede, se informa **FAVORABLEMENTE** el expediente de Licencia urbanística para la ejecución de la obra sin proyecto, para vallado parcial de la parcela 12 del polígono 7, mediante valla ganadera o cinegética y postes de madera, de acuerdo a las siguientes condiciones:

- La malla ganadera o cinegética debe permitir en todo momento el paso de la fauna, no superar 1,00 metro de altura y no se puede coronar el cierre con alambre de espino, además de permitir el paso de los medios de emergencia (art. 20 del PTI d'Eivissa).
- Las alturas (máximo 1,00 m) se deben considerar en cada punto del terreno (art. 144 del PGOU).
- Se ha de dar cumplimiento estricto a las condiciones del Informe de la Conselleria de Medi Ambient i Territori del Govern Balear, DG d'Espais Naturals i Biodiversitat, firmado en fecha de 9 de marzo de 2023, las cuales serán notificadas con la licencia de obras.



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: 2024-0007 Fecha: 27/06/2024

Cód. Validación: [REDACTED]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 94 de 127



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: [REDACTED], 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 (90,13m²) que se corresponde con Nota simple de la finca. La superficie catastral del inmueble es de 111,00m² 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 de 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 90,13m², 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: 2024-0007 Fecha: 27/06/2024

Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente: 49/2024

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

Asunto: Solicitud de Licencia Urbanística según Proyecto Básico para construcción de piscina en bloque de viviendas plurifamiliar.

ANTECEDENTES

- Se inicia el presente expediente municipal tras la solicitud de tramitación de Licencia Urbanística presentada por Jose Alfonso Manzanares Castellanos con DNI [REDACTED] en nombre y representación de [REDACTED] con DNI [REDACTED], mediante escrito registrado con número de entrada 2024-ERE-61 en este Ayuntamiento el día 04 de enero de 2024, en la que solicita tramitación de licencia urbanística según Proyecto Básico firmado por el mismo técnico Jose Alfonso Manzanares Castellanos en fecha 04.01.2024 titulado "Piscina en vivienda plurifamiliar, calle Retiro n.º 9, bloque C, escalera C, Planta baja, Puerta C3", del Término Municipal de Sant Antoni de Portmany.

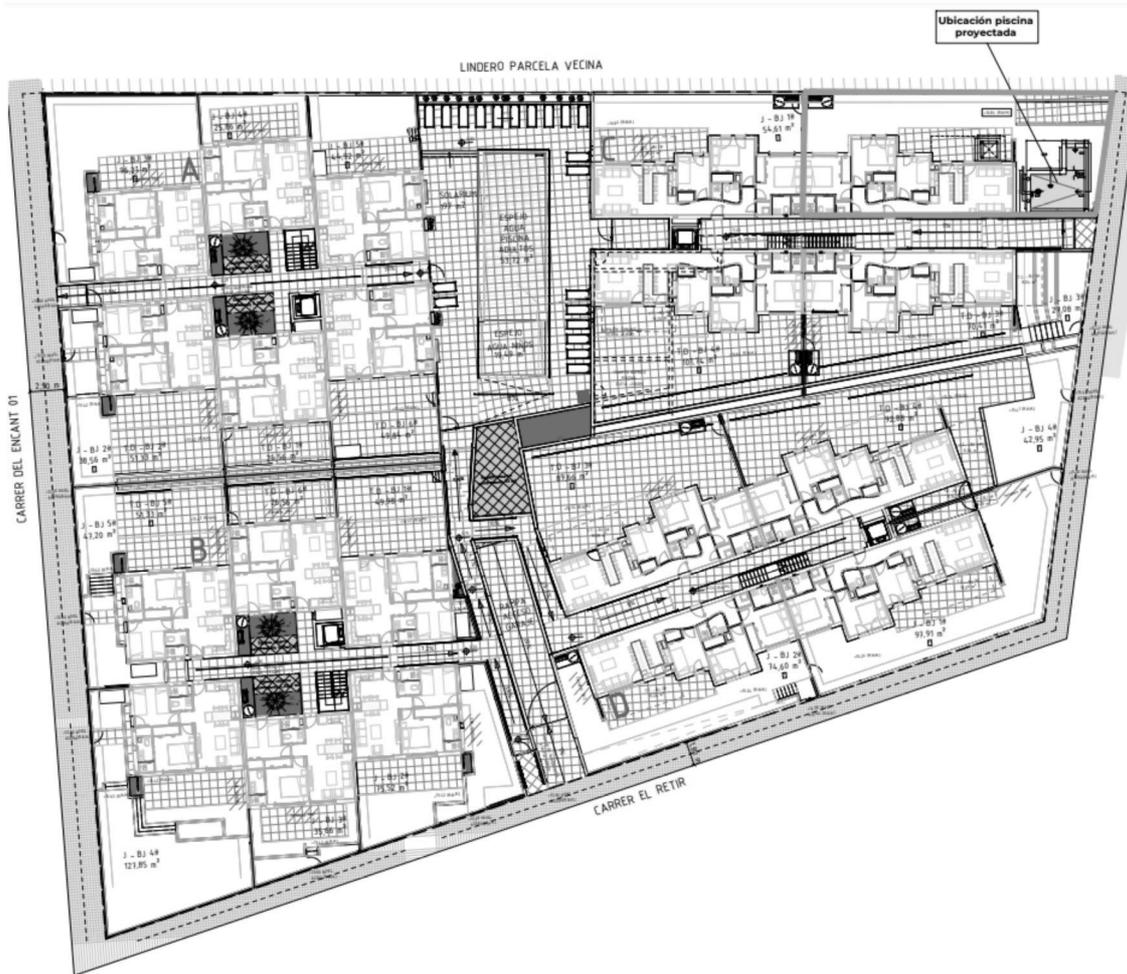
- En fecha 19 de enero de 2024 se notifica mediante n.º registro 2024-S-RE-539, informe técnico redactado por los técnicos municipales en el que se requiere a la parte interesada:

1. Representar el estado actual y propuesto del inmueble afectado por la intervención dentro de la parcela catastral 3450006CD5134N.
2. Representar en planta baja la ubicación del cuarto de instalaciones de la piscina propuesta definiendo en planta y sección acotadas las dimensiones del cuarto soterrado.
3. Justificar en la memoria presentada la ocupación del cuarto de instalaciones de la piscina objeto del expediente respecto a la Licencia Urbanística otorgada 1528/2019".

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El objeto del presente informe es el estudio de la documentación aportada con RGE 2024-E-RE-527 en fecha 22 de enero de 2024, presentado por el técnico Jose Alfonso Manzanares Castellanos en representación de [REDACTED], en la que se adjunta Proyecto Básico sin visar firmado en fecha 22.01.2024 por el mismo técnico representante titulado "Proyecto Básico para construcción de piscina en bloque de viviendas plurifamiliar en parcela urbana". Presupuesto de Ejecución Material aproximado: 9.561,40 €. Piscina de 12,68 m² de espejo de agua y cuarto técnico soterrado de 2,64 m².

Se solicita Licencia Urbanística según Proyecto Básico para la construcción de una piscina de 12,68 m² de espejo de agua con cuarto técnico soterrado en el inmueble con referencia catastral 3450006CD5134N0023ML situado en el edificio plurifamiliar autorizado según Licencia Urbanística 1528/2019 sito en calle retiro n.º 9, bloque C, escalera C, Planta Baja, Puerta C3, autorizado con Licencia Urbanística 1528/2019.



Plano presentado por el interesado con indicación inmueble afectado

Comprobada la documentación gráfica y escrita presentada por el interesado se da cumplimiento al requerimiento redactado por los Servicios Técnicos Municipales notificado en fecha 19.01.2024 mediante n.º de registro 2024-S-RE-539.

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

| CONCEPTO | PLANEAMIENTO | PROYECTO |
|-------------------------|--------------------|---|
| Clasificación del suelo | Suelo Urbano | Suelo Urbano |
| Calificación PGOU | Extensiva E | Extensiva E |
| Fachada mínima | 15 m | No se modifica |
| Parcela mínima | 400 m ² | Existente: 3.961 m ² , según catastro. |

| | | |
|---|-------------------------------------|----------------|
| Ocupación | 60 % PS 40 % PB 40 % PP | NO SE MODIFICA |
| Profundidad edificable | -- | -- |
| Volumen (m ³ /m ²) | 2 m ³ /m ² | NO SE MODIFICA |
| Edificabilidad | 0,70 m ² /m ² | NO SE MODIFICA |
| Uso | Residencial | NO SE MODIFICA |
| Situación Edificio en Parcela/Tipología | -- | -- |
| Separación linderos entre edificios | 6 m | 6 m |
| Separación linderos fachada | 3 m | > 3 m (*) |
| Separación linderos fondo | 3 m | > 3 m |
| Separación linderos derecha | 3 m | > 3 m |
| Separación linderos izquierda | 3 m | > 3 m |
| Altura máxima metros reguladora | 6,50 m | NO SE MODIFICA |
| Altura máxima metros total | 8,00 m | NO SE MODIFICA |
| Altura máxima n.º de plantas | 2 plantas | NO SE MODIFICA |
| Índice de intensidad de uso | | |
| Observaciones: | | |
| (*) Según la modificación puntual del PGOU aprobada definitivamente el día 30/06/2022, en el punto 3 del artículo 84: separaciones o retranqueos a linderos, especifica que las piscinas y los correspondientes recintos de instalaciones de estas deben respetar los retranqueos obligatorios para las edificaciones, no obstante, cuando la pendiente del solar sea inferior a un 10%, las separaciones de las piscinas podrán reducirse hasta 1 m siempre que la rasante de la piscina no sobresalga del terreno natural más de 50 cm. La separación mínima se medirá a partir del espejo de agua. | | |

No se modifican los parámetros urbanísticos de la edificación existente. Se cumplen los parámetros urbanísticos del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany de 1987, aprobado definitivamente el 21 de julio de 1987 (BOCAIB núm. 90, de 21-07-1987, PGOU 1987).

Según artículo 230 del PGOU Sant Antoni de Portmany, el uso que se solicita es un uso permitido en la zona, calificada como Extensiva E.



Se aporta nota simple expedida a fecha de 30/11/2023 de la finca registral número 25056 ubicada en Calle Retiro n.º 7, Bloque: C Escalera: C Planta: BAJA Puerta: C3, con una superficie construida total con elementos comunes de 93,60 m².

De la documentación obrante en el Ayuntamiento se comprueba que el edificio en el que se sitúa el inmueble objeto de la propuesta fue construido con Licencia Urbanística 1528/2019. La Junta de Gobierno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria del día 25 de noviembre de 2020, acordó conceder al solicitante según Proyecto ejecutivo de cuatro edificios aislados de viviendas, aparcamientos y piscina. Proyecto visado nº13/00956/20 de fecha 16/09/2020, redactado por Adrián Bedoya Mey y promovido por la entidad Calle Retir 7 S.L.

CONCLUSIONES

Por todo lo anterior:

Se informa **FAVORABLEMENTE** el **Proyecto Básico sin visar** firmado por el técnico Jose Alfonso Manzanares Castellanos en fecha 22.01.2024 presentado por el mismo técnico redactor en representación de [REDACTED] en fecha 22 de enero de 2024, adjuntando "*Proyecto Básico para construcción de piscina en bloque de viviendas plurifamiliar en parcela urbana*". Presupuesto de Ejecución Material aproximado: 9.561,40 €. Piscina de 12,68 m² de espejo de agua y cuarto técnico soterrado de 2,64 m2.

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: 2024-0007 Fecha: 27/06/2024

Cód. Validación: [REDACTED]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 102 de 127



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 Trascuro 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 m², más piscina de 83,30 m². 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 m² 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 m². 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 122.699,60m².

- **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 María Rodríguez-Carreño Villangómez con DNI [REDACTED] en representación de la mercantil BLUE VALLEY LTD con CIF W0234511D **aporta 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.

- 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 trascurso 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: 122.609,96m². Superficie construida uso vivienda 474,70m². Ocupación vivienda, 579,10m², ocupación total **684,60m²**. Superficie de lámina de agua 83,30m². 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



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 ² |
| instalaciones existentes | 99,00m ² |
| TOTAL ocupación | 684,60m ² |

(b) Cálculo volumen:

Volumen = pb 1.057,76m³ + pp 434,14m³ = 1.491,90m³

(c) superficie construida:

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

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 ² |
| ocupación | 684,60m ² |
| edificabilidad | 502,70m ² , con sótano de 251,65m ² (no computa a efectos urbanísticos) |
| volumen | 1.491,90m ³ |

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

| | |
|----------------|--------------------------|
| parcela: | 122.609,96m ² |
| ocupación | 684,60m ² |
| edificabilidad | 466,86m ² |
| volumen | 1.491,90m ³ |

Datos de proyecto básico autorizado (corrección):

(a) Cálculo Ocupación:

| | |
|--------------------------|----------------------|
| vivienda | 409,40m ² |
| anexo | 86,40m ² |
| piscina | 83,30m ² |
| Molino | 6,50m ² |
| instalaciones existentes | 99,00m ² |
| TOTAL ocupación | 684,60m ² |

(b) Cálculo volumen:

Volumen = pb 1.057,76m³ + pp 434,14m³ = 1.491,90m³

(c) superficie construida:

sótano (PR básico) 148,00m² (no computa a efectos urbanísticos)
(PR ejecutivo) 251,65m² (no computa a efectos urbanísticos)

| | |
|------------------------|----------------------|
| Planta baja | 275,20m ² |
| porche | 29,96m ² |
| planta piso | 118,70m ² |
| porche | 6,10m ² |
| total edificación ppal | 429,96m ² |

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| anexo | 36,90m ² |
| total edificación ppal + anexo | 466,86m ² |

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

| | |
|----------------|--------------------------|
| parcela: | 122.609,96m ² |
| ocupación | 684,60m ² |
| edificabilidad | 466,86m ² |
| volumen | 1.491,90m ³ |

Datos de proyecto MTO:(a) Cálculo Ocupación:

| | |
|--------------------------|----------------------|
| vivienda | 409,40m ² |
| anexo | 86,40m ² |
| piscina | 83,30m ² |
| Molino | 6,50m ² |
| instalaciones existentes | 99,00m ² |
| TOTAL ocupación | 684,60m ² |

(b) Cálculo volumen:

Volumen = pb 1.057,76m³ + pp 434,14m³ = 1.491,90m³

(c) superficie construida:

edificabilidad
sótano (PR ejecutivo) 251,65m² (no computa a efectos urbanísticos)

| | |
|-------------|----------------------|
| Planta baja | 271,90m ² |
| porche | 29,96m ² |
| planta piso | 118,27m ² |
| porche | 7,11m ² |

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| anexo | 36,90m ² |
| TOTAL edificación ppal + anexo | 464,14m ² |

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



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:

| | Volumen | Sup. construida | Ocupación |
|---|--|---|--|
| Proyecto autorizado visado n.º 13/00416/14 y 13/00529/14 | Volumen = pb 1.057,76m3 + pp 434,14m3 = 1.491,90m3 | Vivienda 425,40m2 anexo 49,30m2 Total 474,70m2 Transformador 28m2 Total 502,70m2 | Vivienda 409,40m2 Anexo 86,40m2 Piscina 83,30m2 Total vivienda 579,10m2 Molino 69,50m2 Instalaciones 99,00m2 Total 684,60m2 |
| Proyecto autorizado visado n.º 13/00416/14 y 13/00529/14 corrección erratas | Volumen = pb 1.057,76m3 + pp 434,14m3 = 1.491,90m3 | Vivienda 429,96m2 anexo 36,90m2 Total 466,86m2 | Vivienda 409,40m2 Anexo 86,40m2 Piscina 83,30m2 Total vivienda 579,10m2 Molino 69,50m2 Instalaciones 99,00m2 Total 684,60m2 |
| Proyecto Modificado Trascuro Obras visado n.º 13/01673/22 | Volumen = pb 1.057,76m3 + pp 434,14m3 = 1.491,90m3 | Vivienda 425,40m2 anexo 49,30m2 total 464,14m2 | Vivienda 409,40m2 Anexo 86,40m2 Piscina 83,30m2 Total 579,10m2 Molino 69,50m2 |



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears

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

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: 122.609,96m²; superficie construida uso vivienda 474,70m²; ocupación vivienda, 579,10m²; ocupación total 684,60m²; superficie de lámina de agua 83,30m²; 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 429,96m²;
- Superficie construida anexo 36,90m²
- Total superficie construida a efectos urbanísticos de la vivienda 466,86m²”



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: 2024-0007 Fecha: 27/06/2024

Cód. Validación: [Redacted]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 111 de 127

Departamento de urbanismo y actividades

Expediente: 6043/2023
Procedimiento: Licencia urbanística.
Asunto: Proyecto de adecuación de nave ampliando superficie de planta altillo.
Promotor: SEGMENTO DE OCIO, S.L. - B07692288
Emplazamiento: Ctra. Ibiza-Sant Antoni, n.º 18, Bajo, Pt: 2 y 3
Nombre comercial: BIG MAT

En relación con la solicitud de licencia urbanística con PROYECTO DE ADECUACIÓN DE NAVE PARA LA AMPLIACIÓN DE ACTIVIDAD PERMANENTE MENOR DESTINADA A LA VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, en la Ctra. Ibiza-Sant Antoni, n.º 18, Bajo, Pt: 2 y 3, termino municipal de Sant Antoni de Portmany, formulada por la mercantil 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

ANTECEDENTES

Primero. Respecto de la documentación que conforma el expediente.

Escrito formulado por Indaber Ibiza, S.L., con N.I.F.: B57386641, en representación de SEGMENTO DE OCIO, S.L, con N.I.F. B07692288, mediante el RGE número 2023-E-RE-8187, de fecha 16 de octubre de 2023, adjunto al cual se presenta documentación con el fin de solicitar licencia urbanística con:

- PROYECTO DE ADECUACIÓN DE NAVE PARA LA AMPLIACIÓN DE ACTIVIDAD PERMANENTE MENOR DESTINADA A LA VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, en la Ctra. Ibiza-Sant Antoni, n.º 18, Bajo, Pt: 2 y 3, termino municipal de Sant Antoni de Portmany, firmado por el ingeniero técnico industrial David Berlanga Rubio, colegiado número 1109 del Colegio Oficial de Peritos, Ingenieros Técnicos Industriales y Grados Técnicos Industriales de Baleares (COETI), visado con el n.º 12230993-00, de fecha 13 de octubre de 2023.
- PROYECTO DE AMPLIACIÓN DE ACTIVIDAD PERMANENTE MENOR DE NAVE DESTINADA A LA VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, en la Ctra. Ibiza-Sant Antoni, n.º 18, Bajo, Pt: 2 y 3, termino municipal de Sant Antoni de Portmany,

firmado por el ingeniero técnico industrial David Berlanga Rubio, colegiado número 1109 del Colegio Oficial de Peritos, Ingenieros Técnicos Industriales y Grados Técnicos Industriales de Baleares (COETI), visado con el n.º 12230984-00, de fecha 10 de octubre de 2023.

Escrito formulado por Indaber Ibiza, S.L., con N.I.F.: B57386641, en representación de SEGMENTO DE OCIO, S.L, con N.I.F. B07692288, mediante el RGE número 2023-E-RE-8187, de fecha 16 de octubre de 2023, con el que aporta justificante del pago de la Tasa por licencia urbanística.

Segundo.- Respecto de los expedientes urbanísticos y de actividades relacionados.

- **Exp.: P-57-83.** Licencia de obras para la construcción de 4 naves industriales anexas con un total de 972 m². Cada nave tiene una superficie de unos 230 m² más altillo correspondiente a baño de 11,30 m² de superficies útiles.

- **Exp.: 518/1994-ACT.** Licencia de apertura para "un establecimiento destinado a la exposición y venta de pavimentos, azulejos y complementos de la construcción, en la Carretera de Ibiza a San Antoni, Km. 13" concedida por la Comisión de Gobierno de 18 de marzo de 1994.

Licencia concedida para una de las naves recogidas en licencia de obra, según plano que consta en el expediente.

- **Exp.: 23/2004-ACT CAMTIT.** Solicita cambio de titularidad del establecimiento de exposición y venta de materiales de construcción de Materiales de Construcción San Antonio S.A. a favor de Segmento de ocio S.L.

- **Exp.: 51/2009-ACT.** Solicitud de permiso de instalación y licencia de apertura y funcionamiento de la actividad de *Ampliación de actividad permanente menor destinada a la venta de materiales de construcción.*

Se solicita ampliación de la actividad de 410,78 m² en planta baja más 78,10 m² en planta piso, si bien la actividad no recoge toda la superficie destinada a la misma, ya que esta se desarrolla también en la ampliación de la nave de 80 m² (porche).

Declarando el **archivo del expediente** por tener por desistido al interesado, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 30 de noviembre de 2011.

- **Exp.: 2/2011-INF-ACT.** Expediente de infracción actividad por ejercer a actividad sin el

preceptivo título habilitante.

- **Exp.: 6/2011-INF-ACT.** Expediente de disciplina urbanística por la realización de obras sin la preceptiva licencia municipal.

- **Expediente n.º 24/2012-Obra Mayor.** Solicitud de licencia para la realización de obras de adecuación de actividad de venta de materiales de construcción. Demolición de porche.

Según consta en el expediente anotación de fecha 13 de agosto de 2013 la cual indica que queda pendiente de demolición de porche por parte del interesado.

Mediante Decreto n.º 2021/3774 de fecha 22 de noviembre de 2021, se acuerda aceptar el desistimiento a continuar con la tramitación de los expedietnes 42/2012-ACT, 24/2012-Obra mayor, 828/2013 y 1843/2021, declarando concluidos los procedimientos y acordando el **archivo de todas las actuaciones.**

- **Expediente n.º 42/2012-ACT.** Solicitud de permiso de instalación y licencia de apertura y funcionamiento de la actividad de *Ampliación de actividad permanente menor destinada a la venta de materiales de construcción.*

Declarando el **archivo del expediente** por tener por desistido al interesado, según Decreto n.º 2021/3774 de fecha 22 de noviembre de 2021.

- **Expediente n.º 828/2013.** Licencia de obras para la demolición de porche para adecuación de nave industrial destinada a la venta de materiales de construcción en carretera eivissa-Sant Antoni Km 12,800, concedida mediante Junta de Gobierno Local de 28 de febrero de 2013.

Consta en el expediente pendiente de retirar licencia, aportar nombramiento del constructor y pago del ICIO. No consta documentación alguna relativa al final de obra.

Declarando el **archivo del expediente** por tener por desistido al interesado, según Decreto n.º 2021/3774 de fecha 22 de noviembre de 2021.

- **Expediente n.º 880/2013.** Control de recurso judicial Procedimiento ordinario 150/2012. Procedimiento contencioso-administrativo interpuesto por la entidad SEGMENTO DE OCIO SL, imposición de sanción por obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las licencias concedidas, expediente 6/2012-DIS-URB. P.O 150/2012.

Consta en el expediente sentencia 174/2015 de 22 de abril de 2015 del Juzgado de lo contencioso-Administrativo nº 3 de Plama.

Según acuerdo de la Junta de gobierno Local de fecha 8 de julio de 2015, se dio traslado de la sentencia al departamento de Urbanismo a los efectos de ejecutar la sentencia.

- **Expediente n.º 1390/2014.** Solicitud de licencia para la obra menor de cerramiento de tres aberturas existentes en la divisoria de las naves.
- **Expediente n.º 1843/2021.** Solicitud de permiso de instalación y obra para *adecuación de nave para el desarrollo de la actividad permanente menor destinada a la venta de materiales de construcción.*

Declarando el **archivo del expediente** por tener por desistido al interesado, según Decreto n.º 2021/3774 de fecha 22 de noviembre de 2021.

- **Expediente n.º 5209/2021.** Declaración responsable de inicio y ejercicio de una actividad permanente menor sin ejecución previa de obras e instalaciones.

Consta **diligencia con anotaciones** (art. 129.2.c de la LUIB y art. 41.2 de la Ley 7/2013) respecto de la DRIA realizada.

Habiéndose producido una novación de licencia por la presentación de una declaración responsable de inicio y ejercicio de actividad, queda sin efecto la licencia de apertura concedida por la Comisión de Gobierno de 18 de marzo de 1994 (Exp. 518/1994- ACT).

Tercero.- Respecto de la parcela.

La licencia solicitada afecta a dos de los inmuebles incluidos en la parcela catastral 5554002CD5155N, sita en la Ctra. Ibiza-Sant Antoni, n.º 18, con una superficie gráfica de 2.443 m², parcela con varios inmuebles (división horizontal).

- Local 1, con referencia catastral 5554002CD5155N0001OT, de 248 m², uso comercial y con porcentaje de participación en el inmueble del 27,833900 %.
- Local 2, con referencia catastral 5554002CD5155N0002PY, de 259 m², uso oficinas y con porcentaje de participación en el inmueble del 29,068500 %.
- Local 3, con referencia catastral 5554002CD5155N0003AU, de 384 m², uso comercial y con porcentaje de participación en el inmueble del 43,097600 %.

No existe concordancia con los inmuebles en régimen de división horizontal (3 locales) y los locales que constan en la licencia que ampara esta edificación (4 locales).

Se constata que **no se han aportado al expediente las notas simples de las fincas registrales** con menos de 3 meses de antigüedad.

Dado que no se han aportado las notas simples registrales, tampoco se puede constatar que los locales que constan en el registro se encuentren coordinados con los del catastro.

El ámbito del **proyecto se circunscribe a los locales 2 y 3** anteriormente definidos (catastro).

Cuarto.- Respecto del presupuesto.

El presupuesto de ejecución material de la edificación es de TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS. **(33.655,10 €)**.

INFORME

Primero.- 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.

Segundo.- Objeto:

Es objeto del presente informe el PROYECTO DE ADECUACIÓN DE NAVE PARA LA AMPLIACIÓN DE ACTIVIDAD PERMANENTE MENOR DESTINADA A LA VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, en la Ctra. Ibiza-Sant Antoni, n.º 18, Bajo, Pt: 2 y 3, termino municipal de Sant Antoni de Portmany, firmado por el ingeniero técnico industrial David Berlanga Rubio, colegiado número 1109 del Colegio Oficial de Peritos, Ingenieros Técnicos

Industriales y Grados Técnicos Industriales de Baleares (COETI), visado con el n.º 12230993-00, de fecha 13 de octubre de 2023.

y el proyecto de actividad coordinado: PROYECTO DE AMPLIACIÓN DE ACTIVIDAD PERMANENTE MENOR DE NAVE DESTINADA A LA VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, en la Ctra. Ibiza-Sant Antoni, n.º 18, Bajo, Pt: 2 y 3, termino municipal de Sant Antoni de Portmany, firmado por el ingeniero técnico industrial David Berlanga Rubio, colegiado número 1109 del Colegio Oficial de Peritos, Ingenieros Técnicos Industriales y Grados Técnicos Industriales de Baleares (COETI), visado con el n.º 12230984-00, de fecha 10 de octubre de 2023.

Según la memoria descriptiva, es objeto del proyecto:

Adecuación de un local perteneciente a una nave existente a través de la ampliación de superficie de la planta altillo existente en el interior de la nave.

Este proyecto supone una ampliación de la Actividad Permanente Menor existente con título habilitante (Expediente 5209/2021).

De este modo, el presente proyecto conforma un proyecto integrado junto con el " PA-22-23 PROYECTO DE AMPLIACIÓN DE ACTIVIDAD PERMANENTE MENOR DE NAVE DESTINADA A LA VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN", redactado por el Técnico David Berlanga Rubio, Ingeniero Técnico Industrial colegiado nº 1109, donde se contempla todo lo relativo a la modificación de la actividad existente.

Se pretende la **adecuación de local en nave existente, ampliando la superficie de la planta altillo** existente en el interior de la nave.

Tercero.- 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.22 (Residencial Ses Païses)** del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, aprobado definitivamente en fecha de 03 de febrero de 2022 (BOIB n.º 70 de 31 de mayo de 2022).

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 SERVICIOS.

Los parámetros urbanísticos correspondientes a esta calificación son los definidos en el artículo 251 del PGOU.

2.- La parcela queda parcialmente afectada por el Plan Parcial de ordenación del sector S.22 (Residencial Ses Païses) en el sentido de que parte de ella queda dentro del propio sector S. 22, quedando clasificada como SUELO URBANO con la calificación de ZONA DE VIALES.

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

Cuarto.- Situación urbanística:

Del análisis del proyecto presentado se deducen las siguientes situaciones:

- Local 2 (5554002CD5155N0002PY)

En los planos del proyecto presentado aparece un elemento constructivo (altillo en el local 2 de unos 78 m²) del que no hay constancia ni en el expediente P-57-83 (licencia de obras) ni en el expediente 518/1994-ACT (licencia de apertura), del que no se tiene constancia en este Ayuntamiento respecto de la concesión de licencia para su construcción.

Esta obra fue objeto de expediente de disciplina urbanística por la realización de obras sin la preceptiva licencia municipal s/exp.: **6/2011-INF-ACT**. Se trata de un cuerpo edificatorio de 78,10 m² que derivó en la declaración de la prescripción de la infracción imputada, según Sentencia 174/2015 de fecha 22 de abril de 2015, del Juzgado Contencioso-Administrativo n.º 3 de Palma de Mallorca.

A fecha de hoy no consta que la obra haya sido objeto de ninguna licencia urbanística de legalización.

- Local 3 (5554002CD5155N0003AU)

En los planos del proyecto presentado aparece un elemento constructivo (altillo en el local 3 de unos 96 m²) del que no hay constancia ni en el expediente P-57-83 (licencia de obras) ni en el expediente 518/1994-ACT (licencia de apertura), del que no se tiene constancia en este Ayuntamiento respecto de la concesión de licencia para su construcción.

También se destaca la existencia de un porche de unos 80 m². Esta obra fue objeto de expediente de disciplina urbanística por la realización de obras sin la preceptiva licencia municipal s/exp.: **6/2011-INF-ACT**. Se trata de un cuerpo edificatorio de 80 m² el derivó en la declaración obra ilegal y no prescrita, según Sentencia 174/2015 de fecha 22 de abril de 2015, del Juzgado Contencioso-Administrativo n.º 3 de Palma de Mallorca.

Si bien según consta en el expediente 828/2013 se concedió Licencia para *Demolición de porche para adecuación de nave industrial destinada a la venta de materiales de construcción en carretera Eivissa- Sant Antoni Km 12,800*, no consta que esta demolición se haya efectuado.

Todo y haberse otorgado Licencia de obras para la demolición de porche para adecuación de nave industrial destinada a la venta de materiales de construcción, a fecha de hoy no consta que el porche haya sido demolido ni que haya sido objeto de ninguna licencia urbanística de legalización.

Ante la situación que se acaba de describir, se debe atender a lo dispuesto en el art. 129.2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears, el cual cita literal:

Artículo 129. Edificaciones y construcciones inadecuadas y fuera de ordenación.

(...)

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

a) Las edificaciones que de conformidad con el planeamiento vigente queden sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo.

En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra a), no se podrán autorizar obras de consolidación, de aumento de volumen ni de modernización. Sin embargo, serán autorizables, excepcional y motivadamente, con renuncia expresa a su posible incremento del valor de expropiación, las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan en ellas u ocupen las edificaciones mencionadas.

b) Las edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia o con licencia anulada aunque ya no corresponda la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen la demolición aplicable en cada caso.

En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra b), no se podrá hacer ningún tipo de obra. Además, en caso de que estas edificaciones se hayan ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1987, tampoco se podrá obtener la contratación de servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, saneamiento, teléfono, telecomunicaciones o de naturaleza similar. Este régimen será aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento en vigor.

c) Las edificaciones o construcciones implantadas legalmente en las que se hayan



ejecutado obras, de ampliación o de reforma, o cambio de uso sin disponer de licencia o con licencia que haya sido anulada.

En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra c), y siempre que no afecten a la parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente, se permitirá cualquier obra de salubridad, seguridad, higiene, reparación, consolidación y también reforma.

Asimismo se podrán autorizar las obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios y de accesibilidad y el código técnico de la edificación. No obstante, mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones, en la parte ilegal no se podrá realizar ningún tipo de obra.

3. En las edificaciones y construcciones en régimen de propiedad horizontal, las limitaciones establecidas en los apartados anteriores se aplicarán únicamente a los pisos, locales y otros elementos constitutivos de fincas o unidades registrales independientes que se encuentren en la situación de inadecuación o fuera de ordenación y por lo tanto no a la totalidad del edificio.

En consecuencia, atendiendo al art. 129 LUIB y teniendo en cuenta lo indicado en su apartado tercero respecto de las edificaciones y construcciones en régimen de propiedad horizontal, se presentan las siguientes situaciones urbanísticas:

- Respecto del Local 2 (5554002CD5155N0002PY), este queda en situación de fuera de ordenación en base a que se trata de una edificación implantada legalmente en la que se han ejecutado obras, de ampliación o de reforma, o cambio de uso sin disponer de licencia o con licencia que haya sido anulada (art. 129.2.c).
- Respecto del Local 3 (5554002CD5155N0003AU), este queda en situación de fuera de ordenación en base a que:
 - la edificación, conformidad con el planeamiento vigente queda sujeto a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo (art. 129.2.a) al encontrarse afectado por el Plan Parcial de ordenación del sector S.22 (Residencial Ses Païses)
 - se trata de una edificación implantada legalmente en la que se han ejecutado obras, de ampliación o de reforma, o cambio de uso sin disponer de licencia o con licencia que haya sido anulada (art. 129.2.c).

Por lo tanto, se tiene que las obras de ampliación cuya licencia se solicita y que son objeto de este informe trascienden de lo permitido en base a que:

- para el Local 2, siempre que no afecten a la parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente, se permitirá cualquier obra de salubridad, seguridad, higiene, reparación, consolidación y también reforma.

Asimismo se podrán autorizar las obras necesarias para el cumplimiento de las normas

de prevención de incendios y de accesibilidad y el código técnico de la edificación.

No obstante, mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones, en la parte ilegal no se podrá realizar ningún tipo de obra. (art. 129.2.c).

- para el Local 3, no se podrán autorizar obras de consolidación, de aumento de volumen ni de modernización. Sin embargo, serán autorizables, excepcional y motivadamente, con renuncia expresa a su posible incremento del valor de expropiación, las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan en ellas u ocupen las edificaciones mencionadas (art. 129.2.a) .

CONCLUSIONES

Se informa **DESFAVORABLEMENTE** el PROYECTO DE ADECUACIÓN DE NAVE PARA LA AMPLIACIÓN DE ACTIVIDAD PERMANENTE MENOR DESTINADA A LA VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, en la Ctra. Ibiza-Sant Antoni, n.º 18, Bajo, Pt: 2 y 3, termino municipal de Sant Antoni de Portmany, firmado por el ingeniero técnico industrial David Berlanga Rubio, colegiado número 1109 del Colegio Oficial de Peritos, Ingenieros Técnicos Industriales y Grados Técnicos Industriales de Baleares (COETI), visado con el n.º 12230993-00, de fecha 13 de octubre de 2023, en base a que el proyecto presentado NO CUMPLE con las determinaciones exigibles en la planificación urbanística vigente dado que los locales del edificio en el que se pretende actuar se encuentra en situación de fuera de ordenación y las obras de ampliación cuya licencia se solicita y que son objeto de este informe trascienden de lo permitido.

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: 2024-0007 Fecha: 27/06/2024

Cód. Validación:
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 121 de 127

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: 2024-0007 Fecha: 27/06/2024

Cód. Validación: [REDACTED]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 125 de 127

Inf. general: 901 201 530; www.atib.es

Oficina de Recaptació
C/ Cecili Metel, 11 A (Gestió IIVTNU)
CP 07003 - Palma de Mallorca
Tlf. 971219141
Ext.: 2084 / 2092

**Departamento de Gestión Tributaria
Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany**

Informe relativo al recurso de reposición presentado por D. [REDACTED] con NIF [REDACTED] en relación a las liquidaciones del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)

Ref. Exp. : 046-2302-88-23844092/4093

Sujeto Pasivo: [REDACTED]

NIF: [REDACTED]

Hechos

1. La Agencia Tributaria de las Illes Balears (ATIB), a través del servicio territorial de la recaudación de zona Mallorca, realiza determinadas tareas de carácter material relacionadas con los procedimientos de gestión tributaria y recaudatoria del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía) del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany.
2. En fecha **08 de agosto de 2022**, mediante escritura autorizada por la Notaria de Santa Eulària des Riu, D. [REDACTED], núm. 3171 de protocolo, D. [REDACTED], adquirió por título de Herencia, la nuda propiedad de los inmuebles identificados con las referencias catastrales 3062601CD5136S0001JX y 001501000CD51E0001OQ, situados en término municipal de Sant Antoni de Portmany.
3. En fecha **20 de septiembre de 2023**, se notificaron a D. [REDACTED] las liquidaciones del IIVTNU arriba referenciadas, que trae causa del negocio jurídico formalizado.
4. En fecha **07 de noviembre de 2023**, D. José Ramón Prats ha presentado recurso de reposición contra las liquidaciones del IIVTNU arriba referenciadas

Fundamentos de derecho

La cuestión que constituye el objeto de este informe requiere tener en cuenta, esencialmente, los fundamentos de derecho siguientes

1. La Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en particular, los artículos 13, 14, 17 y 36.
2. El texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, en particular los artículos 104 a 110.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2024-0007 Fecha: 27/06/2024

Cód. Validación: [REDACTED]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 126 de 127

3. La Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana del Ayuntamiento Sant Antoni de Portmany.

4. La Sentencia del Tribunal Constitucional 182/2021, de 26 de octubre de 2021.

De acuerdo con los antecedentes y fundamentos de derecho mencionados, se pueden extraer las siguientes:

Conclusiones

Una vez analizado el escrito presentado, así como los datos y antecedentes que obran en poder de esta Administración tributaria, resulta que el **recurso de reposición es extemporáneo** al haberse interpuesto una vez vencido el plazo que al efecto establece la letra c) del artículo 14.2 del TRLRHL.

Palma, 25 de enero de 2024



Recaudación de zona Mallorca
Agencia Tributaria de las Illes Balears

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2024-0007 Fecha: 27/06/2024