



ACTA

Expediente nº	Órgano Colegiado
JGL/2024/8	La Junta de Gobierno Local

DATOS DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN

Tipo Convocatoria:

Extraordinaria

Motivo: «Necesidad urgente de aprobación de los asuntos»

Fecha:

22 de febrero de 2024

Duración:

Desde las 13:10 hasta las 14:10

Lugar:

Dependencias municipales

Presidida por:

NEUS MATEU ROSELLÓ

Secretario:

PEDRO BUENO FLORES

ASISTENCIA A LA SESIÓN

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

PEDRO BUENO FLORES (1 de 2)

Fecha: 08/07/2024
Firma: [REDACTED]
HASH: d870dd8054a3ec13b39be5aca93a9aa

MARCOS SERRA COLOMAR (2 de 2)

Fecha: 08/07/2024
Firma: [REDACTED]
HASH: 06bc41d2846a13b9499902dbc3fd25ad

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO

Número: 2024-0009 Fecha: 08/07/2024

Cód. Validación: [REDACTED]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 118



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

A) PARTE RESOLUTIVA

1. Expediente 891/2024. Aprobación Oferta de Ocupación Pública – Año 2024

De acuerdo con lo ordenado por la Concejal Delegada de Recursos Humanos y Servicios Generales, mediante Providencia de fecha 7 de febrero de 2024, solicitando se emita el correspondiente informe, se formule la relación de las plazas que se encuentren vacantes dotadas presupuestariamente y se instruya el oportuno expediente administrativo para la elaboración y formulación de la Oferta de Empleo Público del personal al servicio de esta Corporación para el año 2024 teniendo en cuenta lo dispuesto en la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023, por encontrarse actualmente prorrogados los presupuestos anuales de 2023.

Visto informe emitido por la Intervención Municipal del 8 de febrero de 2024 en el que se hace constar que el Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, de conformidad a los antecedentes y datos existentes en el sistema de información contable tiene totalmente amortizada su deuda financiera al efecto de lo dispuesto en el artículo 20.Dos.1.b) de la Ley 31/2022.

INFORME

Primero. El artículo 91 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, establece que las Corporaciones Locales formularán públicamente su Oferta de Empleo, ajustándose a los criterios fijados en la normativa básica estatal, en función de sus necesidades de personal.

Segundo. Legislación aplicable

— El artículo 128 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril.

— Los artículos 37, 59, 69 y 70 del Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público aprobado por Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre.

— Los artículos 91 y 21.1.g) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

— El artículo 20 de la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023.

Tercero. Según lo dispuesto por el artículo 128 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Régimen Local aprobado por el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, establece que las Corporaciones Locales aprobarán y publicarán anualmente, dentro del plazo de un mes desde la aprobación de su Presupuesto, la Oferta de Empleo Público para el año correspondiente, ajustándose a la Legislación básica del Estado sobre función pública y a los criterios que reglamentariamente se establezcan en desarrollo de la normativa básica estatal para su debida coordinación con las ofertas de empleo del resto de las Administraciones Públicas.



El artículo 70.2 del texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, señala que la Oferta de Empleo Público o instrumento similar, que se aprobará anualmente por los órganos de Gobierno de las Administraciones Públicas, deberá ser publicada en el Diario oficial correspondiente.

Cuarto. La Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023, regula en su artículo 20 la oferta de empleo público para 2023 y dispone que, la incorporación de personal de nuevo ingreso con una relación indefinida en el sector público se regulará por los criterios señalados en este artículo, sujetándose a las siguientes tasas de reposición de efectivos (art. 20.Dos.1):

- Una tasa de reposición de efectivos del 120 por cien en los sectores prioritarios.
- Una tasa de reposición de efectivos del 110 por cien en los demás sectores.
- Las entidades locales que tuvieran amortizada su deuda financiera a 31 de diciembre del ejercicio anterior tendrán un **120% en todos los sectores.**
- Para la **Policías Local** la tasa de reposición será del **125%** que se considerarán también sectores prioritarios.

La tasa de reposición de uno o varios sectores o colectivos prioritarios se podrá acumular en otros sectores o colectivos prioritarios. Igualmente, la tasa de reposición de los sectores no prioritarios podrá acumularse en los sectores prioritarios. Las entidades locales que tuvieran amortizada su deuda financiera a 31 de diciembre del ejercicio anterior podrán acumular su tasa de reposición indistintamente en cualquier sector (art.20.Cuatro.1)

El artículo 92 bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, señala que corresponde al Estado la aprobación de la oferta de empleo público de los funcionarios de administración local con habilitación de carácter nacional.

El artículo 70 del texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público establece que el correspondiente acuerdo por el que se apruebe la oferta de empleo público podrá contener medidas derivadas de la planificación de recursos humanos. En este sentido, merece especial mención la promoción interna, que el citado texto refundido configura como una de las medidas de planificación de recursos humanos que tiene como objetivo contribuir a la consecución de la eficacia en la prestación de los servicios y que debe ser facilitada por la Administración como vía para la adquisición de las correspondientes competencias y requisito necesario para la progresión en la carrera profesional desde niveles inferiores a los superiores.

Por lo que se refiere a la reposición de efectivos en la Administración Local, debe significarse que el artículo 20 de la Ley 31/2022 regula los instrumentos técnicos a través de los cuales se gestiona la provisión de las necesidades de personal en el sector público y debe tenerse en cuenta que sus apartados uno a cuatro tienen carácter básico y se dictan al amparo de los artículos 149.1. 13ª y 156.1 de la Constitución Española.

En todo caso, la oferta deberá atenerse a las disponibilidades presupuestarias del capítulo I del presupuesto de gastos. (art.20.Dos.5)

La incorporación de nuevo personal en el sector público estará sujeta a los límites y requisitos establecidos en los apartados siguientes.



Se consideran sectores prioritarios a efectos de la tasa de reposición con competencia en la administración local los siguientes (art.20.Dos.3):

D) Administraciones Públicas respecto del control y lucha contra el fraude fiscal, laboral, de subvenciones públicas y en materia de Seguridad Social, y del control de la asignación eficiente de los recursos públicos.

E) Administraciones Públicas respecto del asesoramiento jurídico y la gestión de los recursos públicos.

Ñ) Plazas de personal que presta asistencia directa a la ciudadanía en los servicios sociales y servicios de transporte público, así como las plazas de seguridad y emergencias, las relacionadas con la atención a los ciudadanos en los servicios públicos y la gestión de prestaciones y políticas activas en materia de empleo.

O) Personal que preste servicios en el área de las tecnologías de la información y las comunicaciones.

La tasa de reposición de uno o varios sectores o colectivos prioritarios se podrá acumular en otros sectores o colectivos prioritarios. Igualmente, la tasa de reposición de los sectores no prioritarios podrá acumularse en los sectores prioritarios.

Quinto. Validez de la tasa autorizada (art. 20.Tres.3 Ley 31/2022)

La validez de la tasa autorizada estará condicionada, de acuerdo con el artículo 70 del EBEP:

a) A que las plazas se incluyan en una Oferta de Empleo Público que deberá ser aprobada por los órganos de Gobierno de las Administraciones Públicas y publicarse en el Boletín Oficial de de la Comunidad Autónoma antes de la finalización de cada año.

b) A que la convocatoria de las plazas se publique en el Diario oficial Comunidad Autónoma o, en su caso, del Estado, en el plazo improrrogable de tres años, a contar desde la fecha de la publicación de la Oferta de Empleo Público en la que se incluyan las plazas.

Las plazas no cubiertas tras la ejecución de una convocatoria podrán convocarse nuevamente siempre que no hayan transcurrido más de tres años desde la publicación de la oferta. La nueva convocatoria deberá identificar las plazas que proceden de convocatorias anteriores y la oferta a la que corresponden. Esta previsión será aplicable a las convocatorias de procesos selectivos derivadas de ofertas de ejercicios anteriores a 2024, incluidas las que ya hayan sido publicadas.

Sexto. Reglas para la aplicación de la Tasa de Reposición de Efectivos (art.20.Tres Ley 31 /2022)

Para calcular la tasa de reposición de efectivos, el porcentaje de tasa máximo fijado se aplicará sobre la diferencia resultante entre el número de empleados fijos que, durante el ejercicio presupuestario anterior, dejaron de prestar servicios y el número de empleados fijos que se hubieran incorporado en el referido ejercicio, por cualquier causa, excepto los procedentes de ofertas de empleo público, o reingresado desde situaciones que no conlleven la reserva de puestos de trabajo.

A estos efectos, se computarán los ceses por jubilación, retiro, fallecimiento, renuncia, declaración en situación de excedencia sin reserva de puesto de trabajo, pérdida de la condición de funcionario



de carrera o la extinción del contrato de trabajo o en cualquier otra situación administrativa que no suponga la reserva de puesto de trabajo o la percepción de retribuciones con cargo a la Administración en la que se cesa (art.20.Tres.1).

La tasa resultante de las reglas del número anterior podrá incrementarse con la derivada de las altas y bajas registradas durante el ejercicio en curso, hasta la fecha de aprobación de la oferta, lo que deberá hacerse constar en la propia oferta. Para ello la oferta deberá aprobarse dentro del primer semestre del ejercicio. Dichas plazas se restarán de la tasa de reposición del ejercicio siguiente (art. 20.Tres.2).

No computarán para la tasa de reposición, y por tanto, no se tendrán en cuenta para su cálculo (art. 20.Tres.4):

- a) Las plazas que se cubran como consecuencia de la incorporación de personal en ejecución de ofertas de empleo público de ejercicios anteriores.
- b) Las plazas que se convoquen por promoción interna, ni los ceses derivados de dichos procesos.
- c) Las plazas correspondientes al personal declarado indefinido no fijo por sentencia judicial.
- f) Las plazas necesarias para la puesta en marcha y funcionamiento de nuevos servicios cuyo establecimiento venga impuesto en virtud de una norma estatal, autonómica o local.
- g) En los servicios públicos que pasen a ser prestados mediante gestión directa, el número de plazas que las empresas externas destinaban a la prestación de ese servicio concreto.

Séptimo. Cálculo de la tasa de reposición de efectivos Año 2024:

Según el siguiente cuadro, en el año 2023 se produjeron 10 ceses computables producidos por, ceses voluntarios, jubilaciones, agotamientos IT y excedencias de empleados públicos de los empleados relacionados:

Anexo I

Octavo. No computan para la tasa de reposición (art. 20.Tres.4). Plazas a ofertar Año 2024:

- b) Plazas que se convoquen por promoción interna, ni los ceses derivados de dichos procesos:
 1. En el año 2023, en el BOIB n.º 131 de 23 de septiembre de 2023 fueron aprobadas las bases reguladoras específicas del procedimiento por promoción interna para la selección de una (1) plaza de Técnico de Administración Especial, personal funcionario de carrera, incluida en la oferta pública de empleo del ejercicio 2022. Finalizado el proceso de selección, se producirá la vacante de una plaza de Administrativo/a que no computa para la tasa de reposición y que se deben incluir en la oferta de empleo público de 2024.
 2. El artículo 70 del texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, establece que la oferta de empleo público podrá contener medidas derivadas de la planificación de recursos humanos.

En este sentido, merece especial mención la **promoción interna** que el citado texto refundido configura como una de las medidas de planificación de recursos humanos que tiene como objetivo contribuir a la consecución de la eficacia en la prestación de los servicios y que debe ser facilitada



por la Administración como vía para la adquisición de las correspondientes competencias y requisito necesario para la progresión en la carrera profesional desde niveles inferiores a los superiores.

Las plazas actualmente en la plantilla de personal necesarias que deben proveerse mediante por promoción interna con el fin de que sean adaptadas a los requisitos y funciones de los puestos a las que están adscritas son:

Personal Funcionario:

1 Plaza Técnico Superior Administración Especial (TAE), especialidad Servicios Económicos, Subgrupo A1

1 Plaza Técnico Superior Administración Especial (TAE), especialidad Recursos Humanos, Subgrupo A1

1 Plaza Administrativo, Subgrupo C1

1 Plaza Coordinador/a Playas (Gestor Servicios), Subgrupo C1

Personal Laboral:

1 Plaza Coordinador/a Mantenimiento Vía Pública y Edificios Municipales, Subgrupo C1.

f) Las plazas necesarias para la puesta en marcha y funcionamiento de nuevos servicios:

f.1) Existe informe emitido el 30 de octubre de 2023 por la responsable de los servicios sociales municipales donde se pone de manifiesto la necesidad de crear una nueva plaza de Educador/a Social y una de Trabajador/a Social justificando tal necesidad en virtud de normativa autonómica a través de un plan de financiamiento, aprobado el 28 de febrero de 2022 por la Conferencia sectorial de servicios sociales de las Islas Baleares, que pretende garantizar la presencia de las unidades de trabajo social (UTS), en todo el territorio balear para el año 2024 con el 100% de cumplimiento de ratios de profesionales que se establece en el artículo 10 del real decreto 48/2011, de 13 de mayo, por el cual se regulan los principios generales y las directrices de coordinación de los servicios sociales comunitarios básicos.

f.2) Existe informe emitido el 8 de noviembre de 2023 por el responsable de medio ambiente donde se pone de manifiesto la necesidad de crear una nueva plaza Celador de Medio Ambiente justificando tal necesidad en virtud de normativa ante retos como los que plantea la nueva Ley 7 /2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en la que se establecen términos imposibles de asumir sin un control directo en campo, como el del pago por generación.

Por tanto, se hace necesario incorporar a la oferta de empleo de 2024 las siguientes plazas creadas en plantilla con ocasión de la aprobación del presupuesto municipal para 2024, las cuáles no computarán para la tasa de reposición, y por tanto, no se tendrán en cuenta para su cálculo por considerarse plazas necesarias al ser prestado un servicio público por gestión directa:

- Una plaza de Educador/a Social
- Una plaza de Trabajador/a Social
- Una plaza de Celador de Medio Ambiente



En aplicación al porcentaje máximo establecido para la Tasa de reposición de efectivos, y aquellas plazas a ofertar que no computan, el resultado total de plazas posibles a ofertar por turno libre y promoción interna es el siguiente:

Anexo II

Noveno. En base a lo aquí argumentado y la potestad de autoorganización de la Corporación, que permite estructurar sus propios medios y servicios del modo que más conveniente resulte para el mejor ejercicio de sus competencias, y la más adecuada satisfacción de sus fines y servicios públicos.

La oferta de empleo público correspondiente al año 2024, conforme a lo previsto en el artículo 20 de la Ley 31/2022 LPGE para 2023: estará compuesta del siguiente modo:

PERSONAL FUNCIONARIO

Denominación Subgrupo Vacantes Observaciones

Escala Administración General:

Subescala Administrativa

Administrativo/a C1 1 Promoción Interna

(No computa Tasa)

Subescala Auxiliar

Auxiliar Administrativo/a C2 8 Turno Libre

(Tasa reposición)

Coordinador/a Playas (Gestor Servicios) C1 1 Promoción Interna

(No computa Tasa)

Celador C2 1 Turno Libre

(No computa Tasa reposición art.20.Tres.4.f) LPGE)

Escala Administración Especial:

Subescala Técnica Superior

Técnico Superior Gestión Tributaria A1 1 Promoción Interna

(No computa Tasa)

Técnico Superior Recursos Humanos A1 1 Promoción Interna

(No computa Tasa)



Subescala Servicios Especiales - Clase Policía Local

Escala Básica

Policía C1 2 Turno Libre

(Tasa reposición)

PERSONAL LABORAL

Denominación Grupo/Subgrupo Vacantes Observaciones

Educador/a Social A2 1 Turno Libre

(No computa Tasa reposición art.20.Tres.4.f) LPGE)

Trabajador/a Social A2 1 Turno Libre

(No computa Tasa reposición art.20.Tres.4.f) LPGE)

Coordinador/a Mantenimiento Vía Pública

y Edificios Municipales C1 1 Promoción Interna

(No computa Tasa)

Ayudante Brigada Obras AP 2 Turno Libre

(Tasa reposición)

Décimo. La propuesta de Oferta de Empleo Público deberá ser informada a la representación sindical, Junta de Personal y Comité de Empresa, no siendo materia objeto de negociación el contenido concreto de la misma.

Según el artículo 37.1) del RDL 5/2015, son materia de negociación los criterios generales sobre ofertas de empleo público, el contenido concreto de la OEP no ha de ser objeto de negociación con los representantes sindicales, sino sólo lo referente a su planificación y diseño, es decir, que sólo deben ser objeto de negociación los principios y criterios generales que se establezcan para su formación. Estos criterios generales han sido establecidos por la Ley 31/2022, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023 en su artículo 20.

Los órganos de representación sindical únicamente ostentarán un derecho a ser informados del contenido de dicha oferta al encontrarse dentro del derecho de información a la evolución del empleo en la empresa.

Todo ello, de acuerdo con el cumplimiento con los principios de buena regulación a los que se refiere el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.



Undécimo. Los procedimientos selectivos referentes al 100% de las plazas ofertadas se realizarán en el improrrogable plazo que determina el artículo 70.1 del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del empleado Público, debiendo ser objeto de selección en el plazo máximo de 3 años.

Decimoprimero. Cuantificación de las plazas de la oferta de empleo público

La oferta de empleo público para 2024 contiene las necesidades de recursos humanos con asignación presupuestaria que deben proveerse mediante la incorporación de personal de nuevo ingreso. Tal como establece el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, la oferta de empleo público, como instrumento de planificación de los recursos humanos, define y cuantifica los efectivos en función de las necesidades y prioridades derivadas de la planificación general de los recursos humanos. Dicha distribución se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el presente informe.

En todo caso, la oferta deberá atenerse a las disponibilidades presupuestarias del capítulo I del presupuesto de gastos. Todas las plazas referenciadas en el presente informe se encuentran creadas en la plantilla de personal de 2024, las mismas se encuentran ocupadas interinamente o vacantes, todas ellas dotadas presupuestariamente en el Capítulo I del presupuesto del Ayuntamiento para 2024, motivo éste por el que no tienen repercusión económica.

Decimosegundo. Procedimiento para llevar a cabo la aprobación de la Oferta de Empleo Público - AÑO 2024

A. Por Acuerdo del Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el 18 de enero de 2024, se aprobó, juntamente con el Presupuesto anual, la Plantilla de Personal de este Ayuntamiento para el año 2024. Su aprobación definitiva fue publicada íntegramente en el *Boletín Oficial de les Illes Balears* núm.10, de fecha 20 de enero de 2024, por lo que, de conformidad con lo establecido en el artículo 128 del RDL 781/1986, y en el artículo 70 del EBEP, RDL 5/2015, procede la formulación y aprobación de la Oferta de Empleo Público para el año 2024.

B. La competencia para la aprobación de la Oferta Anual de Empleo Público de este Ayuntamiento está delegada a la Junta de Gobierno Local.

C. Los órganos de representación sindical únicamente ostentarán un derecho a ser informados del contenido de dicha oferta al encontrarse dentro del derecho de información a la evolución del empleo en la empresa.

D. Dicha Oferta de Empleo Público habrá de publicarse en el Boletín Oficial de les Illes Balears, en el tablón de anuncios de la Corporación, Portal de Transparencia, así como en la sede electrónica de este Ayuntamiento [/http://santantoni.sedelectronica.es](http://santantoni.sedelectronica.es) para la aprobación de las correspondientes bases y convocatoria de las pruebas selectivas de acceso a las plazas vacantes anunciadas, en todo caso, la ejecución de la oferta de empleo público deberá desarrollarse dentro del plazo improrrogable de tres años.

Vista la propuesta de resolución PR/2024/619 de 20 de febrero de 2024 fiscalizada favorablemente con fecha de 20 de febrero de 2024.

ACUERDO



PRIMERO. APROBAR la Oferta de Empleo Público ordinaria conforme a lo previsto en el artículo 20 de la Ley 31/2022 LPGE para 2023 (presupuestos prorrogados en 2024), para la cobertura de diversas plazas de nueva incorporación y de promoción interna en el Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany según consta detallada en Anexo I, en base a los antecedentes y fundamentos de derechos expuestos en el informe técnico emitido.

SEGUNDO. COMUNICAR la presente Resolución a la junta de personal y comité de empresa del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany.

TERCERO. PUBLICAR en el Boletín Oficial de les Illes Balears, en el tablón de anuncios de la Corporación, Portal de Transparencia, así como en la sede electrónica de este Ayuntamiento / <http://santantoni.sedelectronica.es>

ANEXO I

PERSONAL FUNCIONARIO

Denominación Subgrupo Vacantes Observaciones

Escala Administración General:

Subescala Administrativa

Administrativo/a C1 1 Promoción Interna

Subescala Auxiliar

Auxiliar Administrativo/a C2 8 Turno Libre

Coordinador/a Playas (Gestor Servicios) C1 1 Promoción Interna

Celador C2 1 Turno Libre

Escala Administración Especial:

Subescala Técnica Superior

Técnico Superior Gestión Tributaria A1 1 Promoción Interna

Técnico Superior Recursos Humanos A1 1 Promoción Interna

Subescala Servicios Especiales - Clase Policía Local

Escala Básica

Policía C1 2 Turno Libre

PERSONAL LABORAL

Denominación Grupo/Subgrupo Vacantes Observaciones

Educador/a Social A2 1 Turno Libre



Trabajador/a Social A2 1 Turno Libre

Coordinador/a Mantenimiento Vía Pública y Edificios Municipales C1 1 Promoción Interna

Ayudante Brigada Obras AP 2 Turno Libre

Documentos anexos:

- Anexo 1. ANEXO I ANEXO II (OFERTA EMPLEO)

Votación y acuerdo:

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

2. Expediente 6441/2023. Adjudicación del contrato de servicios de gestión del punto de aprendizaje de catalán (PAL)

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 servicios de gestión del punto de aprendizaje de catalán (PAL), mediante procedimiento abierto.

Visto anuncio de licitación publicado en el perfil del contratante para que durante el plazo de 15 días naturales contados desde la publicación del anuncio del contrato, pudieran presentar proposiciones que estimaran pertinentes.

Visto que la fecha límite para la presentación de las proposiciones finalizó el día 2 de enero de 2024, y que se presentó una única proposición siendo esta la presentada por Paula Ramón Vingut con DNI 46955762C.

Visto el acuerdo de la Mesa de Contratación de fecha 11 de enero de 2024, realizando propuesta de adjudicación a favor del candidato con mejor puntuación, y requiriendo al mismo que constituya la garantía definitiva, así como para que aporte el compromiso al que se refiere el artículo 75.2 y la documentación justificativa de que dispone efectivamente de los medios que se hubiese comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato conforme al artículo 76.2.

Visto que en fecha 30 de enero de 2024, a través de la plataforma de contratación del sector público, se presenta la documentación justificativa a que se refiere el párrafo anterior.

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

Vista la propuesta de resolución PR/2024/526 de 14 de febrero de 2024 fiscalizada favorablemente con fecha de 16 de febrero de 2024.

ACUERDO



PRIMERO. Adjudicar a [REDACTED] con DNI [REDACTED], el contrato de servicios de gestión del punto de aprendizaje de catalán (PAL), por procedimiento abierto, por importe total de 17.472,00 euros (no aplica IVA).

SEGUNDO. Notificar el presente acuerdo a Paula Ramón Vingut, adjudicataria 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. Designar como responsable del contrato al técnico municipal Albert Prats Costa, normalizador lingüístico de este Ayuntamiento, de conformidad con el artículo 62 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

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

Votación y acuerdo:

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

3. Expediente 6001/2021. Autorización de modificaciones en el transcurso de las obras respecto de obras de cambio de uso de locales a dos viviendas en suelo urbano

En relación al expediente de Declaraciones Responsables o Comunicaciones Urbanísticas que ante este Ayuntamiento se tramita para las obras de reforma cambio de uso de locales a dos viviendas, sitios en la calle de la Soledat, 1 de Sant Antoni de Portmany, presentada por el señor Luís Quesada Salcedo con D.N.I. [REDACTED], en representación de la entidad KANSALA IBIZA S.L. con C.I.F. B57569923, presentado como ha sido en expediente 57513/2023 certificado final de obra en el que se presentan modificaciones en el transcurso de las obras, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 2 de diciembre de 2021, mediante registro núm. 2021-E-RE-7408 el señor Luís Quesada Salcedo con D.N.I. [REDACTED], en representación de la entidad KANSALA IBIZA S.L. con C.I.F. B57569923 presenta Declaración responsable régimen excepcional Ley 2/2020, Obras, edificaciones, Instalaciones, para las obras de reforma cambio de uso de locales a dos viviendas, sitios en la calle de la Soledat, 1 de Sant Antoni de Portmany, mediante la presentación de proyecto básico y ejecución visado 13/01405/21 en fecha 09/11/2021 y demás documentación adjunta redactado por los arquitectos Luis Quesada Salcedo y Anna Fernández Abelló.

Segundo.- En fecha 29 de septiembre de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-7664 el interesado, solicita certificado de final de obra municipal de la Declaración responsable régimen excepcional Ley 2/2020, Obras, edificaciones, Instalaciones, para las obras de reforma cambio de



uso de locales a dos viviendas, sitos en la calle de la Soledat, 1 de Sant Antoni de Portmany, que incluye modificaciones en el transcurso de las obras, visado núm. 13/01502/23 de 28/09/23 todo lo cual se tramita en expediente 5751/2023.

Tercero- En fecha 23 de octubre de 2023, mediante registro núm. 2023-S-RE-8734 se realiza requerimiento para la subsanación de deficiencias según informe técnico de misma fecha.

- En fecha 28 de noviembre 2023, mediante 2023-E-RE-9615, se aporta documentación para subsanación de requerimiento indicado anteriormente. Expediente 5751/2023.

Cuarto.- En expediente 5751/2023, en fecha 14 de febrero de 2024, mediante registro núm. 2024-S-RE-1224 se realiza requerimiento para la subsanación de deficiencias según informe técnico de 9 de febrero de 2024.

- En expediente 5751/2023, en fecha 16 de febrero de 2024, mediante registro núm. 2024-E-RE-1397 se aporta se aporta documentación para subsanación de requerimiento indicado anteriormente

Quinto.- En fecha 19 de diciembre de 2023 se emite informe favorable a las modificaciones en el transcurso de las obras por los Servicios Técnicos municipales que se adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación <https://santantoni.sedelectronica.es/doc/████████████████████>

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:

1. – La Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB)
2. • La Ley 2/2020 de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19.
3. – La Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.
4. – Los artículos 178.1.b), 179.2.a), y siguientes de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Illes Balears.
5. – El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.
6. – Los artículos 26.1.b) y 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
7. – Decreto 145/1997 de 21 noviembre de 1997, de habitabilidad.
8. – El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

Segundo.- El artículo 156.2 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 previstos en la Declaración responsable régimen excepcional Ley 2/2020, Obras, edificaciones, Instalaciones, para las obras de reforma cambio de uso de locales a dos viviendas, sitios en la calle de la Soledat, 1 de Sant Antoni de Portmany, presentada en fecha 2 de diciembre de 2021 mediante registro núm. 2021-E-RE-7408 , y, por lo tanto, son compatibles con ésta y del tipo previsto en el artículo referido (art. 156.2 LUIB) y no ha sido necesaria la paralización de las mismas siendo procedente resolver, en su caso, su autorización en este momento.

Tercero.- La competencia para la resolución del presente expediente de autorización de las modificaciones en el transcurso de las obras respecto de licencia urbanística corresponde a la Junta de Gobierno Local, según el apartado tercero, letra C, del Decreto de Alcaldía núm 2222, de fecha 25 de junio de 2023.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable y, habida cuenta que (i) obra en el expediente informe técnico favorable, respecto de las modificaciones en el transcurso de las obras y (ii) que las mismas son conformes y compatibles con el título habilitante y (iii) que éstas son conforme a la ordenación urbanística aplicable;

Vista la propuesta de resolución PR/2024/611 de 20 de febrero de 2024.

ACUERDO

Primero.- AUTORIZAR las modificaciones en el transcurso de las obras según modificaciones en el transcurso de las obras, visado núm. 13/01502/23 de 28/09/23 redactado por los arquitectos Luis Quesada Salcedo y Anna Fernández Abelló y demás documentación aportada mediante registros núm. 2023-E-RE-7664, 9615 y 2024-E-RE-1397 por ser éstas **COMPATIBLES y/o SIN VARIACIÓN** de parámetros urbanísticos máximos previstos en la Declaración responsable régimen excepcional Ley 2/2020, Obras, edificaciones, Instalaciones, para las obras de reforma cambio de uso de dos locales a dos viviendas, sitios en la calle de la Soledat, 1 de Sant Antoni de Portmany, presentada en fecha 2 de diciembre de 2021 por el señor Luíís Quesada Salcedo con D.N.I. [REDACTED], en representación de la entidad KANSALA IBIZA S.L. con C.I.F. B57569923, mediante registro núm. 2021-E-RE-7408

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 febrero de 2024	https://santantoni.sedelectronica.es/doc/[REDACTED]

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

Documentos anexos:

- Anexo 2. 5751.2023 INF TEC CFO y 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.

4. Expediente 1933/2023. Autorización de modificaciones en el transcurso de las obras respecto de licencia urbanística para la instalación de valla publicitaria en suelo urbano

En relación con el expediente de licencia urbanística, que ante este Ayuntamiento se tramita, con motivo de la solicitud formulada por la señora [REDACTED] con DNI [REDACTED], en nombre y representación de la mercantil IBIZA PUBLICIDAD S.A con CIF A07060270, para la instalación de dos vallas publicitarias en Calle Londres S/N con referencia catastral 3365019CD5136N0000ED, sito en el Término Municipal de Sant Antoni de Portmany, otorgada como fue la licencia mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local en sesión del día 7 de diciembre de 2023 presentado como ha sido proyecto modificado, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 7 de diciembre de 2023, la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que otorga a la mercantil IBIZA PUBLICIDAD S.A con CIF A07060270, Licencia Urbanística para la instalación de dos vallas publicitarias en Calle Londres S/N con referencia catastral 3365019CD5136N0000E, según proyectos de Ejecución visados 2023/00310/01 y 2023/00312/01 en fecha 31 de enero 2023 redactados por Pablo Quesada Salcedo, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos colegiado número 29.685 de la demarcación de las Islas Baleares, y según documentación aportada mediante número de registro 2023-E-RE-8542.

Segundo.- En fecha 23 de enero de 2024 mediante RGE 2024-E-RE-551 y y 2024-E-RE-817 la señora María Alejandra Company Rebagliati en nombre de la interesada presenta "PROYECTO DE EJECUCIÓN DE VALLADO PUBLICITARIO 52157-01 Y 02 EN SUELO URBANO. PARCELA 3365019CD5136N0000ED. TM SANT ANTONI DE PORTMANY. ILLES BALEARS, redactado por el señor Pablo Quesada Salcedo Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos. Colegiado número 29.68 en el que se plantea una modificación de la ubicación de la valla publicitaria.

Tercero.- En fecha 30 de enero de 2024, la parte interesada aporta documentación visada n.º 2023 /00312/02 por el Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos redactada por el técnico



Pablo Quesada Salgado titulada: *“Informe modificación durante el transcurso de las obras del Proyecto de Ejecución de vallado publicitario 52157-01 y 02 en suelo urbano. Parcela 3365019CD5136N0000ED. TM Sant Antoni de Portmany. Illes Balears.”*

Cuarto.- En fecha 2 de febrero de 2024 se emite informe favorable a las modificaciones por los Servicios Técnicos municipales (arquitecto con contrato de servicios Pedro Alberto Guillen Pachón) que se adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación <https://santantoni.sedelectronica.es/doc/>
[REDACTED]

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:

1. 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. Plan general de ordenación urbanística de Sant Antoni de Portmany de 1987 (BOCAIB núm. 90, de 21-07-1987 y BOIB núm. 117, de 29-09-2001, PGOU 1987) y sus modificaciones. (PGOU).
4. Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera aprobado definitivamente por el pleno del Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 21 de marzo de 2005 (BOIB núm. 50, de 31-03-2005, en adelante PTI) y su modificación n.º 1.
5. El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
6. Ley 5/1990, de 24 de mayo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares. (Ley 5/1990).
7. 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.
8. 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.
9. El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.
10. 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.
11. 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 propuestas pueden entenderse como modificaciones en el transcurso de las obras las cuales resultan compatibles con la licencia original otorgada por Acuerdo de Junta de Gobierno Local en sesión del día 7 de diciembre de 2023 para la instalación de dos vallas publicitarias en Calle Londres S/N con referencia catastral 3365019CD5136N0000E, de esta localidad 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.

Analizada la documentación obrante en el expediente se debe entender que la ubicación del elemento publicitario es el suelo urbano, en parcela colindante a calle y/o travesía urbana competencia municipal la propuesta sigue cumpliendo con el artículo 36 de la Ley 5/1990 de carreteras y no resulta de aplicación la prohibición prevista en el apartado 1 de dicho artículo y por tanto, al igual que se indicó en el acto de otorgamiento de la licencia, resulta justificado la innecesariedad de autorización por el organismo titular de carretera por entenderse que el elemento publicitario no resulta visible desde el dominio de carretera.

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/2024/562 de 16 de febrero de 2024.

ACUERDO

Primero.- AUTORIZAR las modificaciones en el transcurso de las obras según documentación aportada en fecha 30 de enero de 2024, visada n.º 2023/00312/02 por el Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos redactada por el técnico Pablo Quesada Salgado titulada: *“Informe modificación durante el transcurso de las obras del Proyecto de Ejecución de vallado publicitario 52157-01 y 02 en suelo urbano. Parcela 3365019CD5136N0000ED. TM Sant Antoni de Portmany, Illes Balears.”* **COMPATIBLES y/o SIN VARIACIÓN** de parámetros urbanísticos máximos autorizados respecto a la licencia otorgada por la Junta de Gobierno Local de 7 de diciembre de 2023 a la mercantil IBIZA PUBLICIDAD S.A con CIF A07060270, **Licencia Urbanística para la instalación de dos vallas publicitarias** en Calle Londres S/N con referencia catastral 3365019CD5136N0000E, de esta localidad.

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

--	--



Descripción	Url de verificación
Informe técnico favorable de fecha 2 de febrero de 2024	https://santantoni.sedelectronica.es/doc/████████████████████

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

Documentos anexos:

- Anexo 3. Informe técnico FAVORABLE MTO vallas publicitarias 1933_2023

Votación y acuerdo:

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

5. Expediente 4776/2016. Otorgamiento de licencia urbanística para movimientos de tierras para realización de intervención arqueológica y de seguimiento en suelo rústico aprobado por la CIOTUPHA

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 núm. ██████████ en representación de la entidad JBM ACTIVIDADES IBICENCAS S.L. con CIF núm. B57052425, de Licencia Urbanística para construcción de vivienda unifamiliar y piscina en finca Can Pepe Xico sita en Pol. 19 Parcela 194 (actualmente 495) Sant Antoni de Portmany, en base a los siguientes;

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 26 de septiembre de 2016 mediante registro núm. 2016-E-RC-16402 el señor Juan Planells Ivars con DNI núm. ██████████ en representación de la entidad JBM ACTIVIDADES IBICENCAS S.L. con CIF núm. B57052425 solicita Licencia Urbanística para para construcción de vivienda unifamiliar y piscina en finca Can Pepe Xico sita en Pol. 19 Parcela 194 (actualmente 495) Sant Antoni de Portmany.

Segundo.- En fecha 27 de septiembre de 2016 se dicta Providencia por la Concejalía delegada que acuerda la tramitación del expediente.

Tercero.- Obra en el expediente informe jurídico de fecha 4 de octubre de 2016 de normativa de aplicación y procedimiento a seguir.

Cuarto.- En fecha 15 de diciembre de 2016, se remite mediante oficio con registro núm. 2016-S-RC-6777, expediente solicitando al Consell d'Eivissa (CIOTUPHA) la emisión de informe preceptivo.

Quinto.- En fecha 31 de enero de 2017 mediante registro núm. 2017-E-RC-1273 tiene entrada en este Ayuntamiento requerimiento del Consell d'Eivissa con devolución del expediente hasta sea subsanado el mismo por no adecuarse el proyecto a la Norma Territorial Cautelar.



Sexto.- En fecha 13 de marzo de 2019, la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que se acuerda suspender la tramitación del procedimiento hasta en tanto no sea aprobada la modificación n.º 1 del PTI (Plan Territorial de Ibiza) o en todo caso hasta el 11 de septiembre de 2020.

Séptimo.- En fecha 9 de febrero de 2022 mediante registro núm. 2022-E-RE-870 la señora [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] en nombre y representación de la entidad JBM ACTIVIDADES IBICENCAS S.L. con CIF núm. B57052425 presenta Modificación de proyecto Básico de vivienda unifamiliar aislada y piscina redactado por la señora Claudia Ferrer Costa firmado digitalmente en fecha 02/09/2022.

Octavo.- En fecha 24 de febrero de 2022 mediante registro núm. 2022-E-RE-1362 la interesada presenta como complementario al registro de 9 de febrero de 2022, Pre-solicitud informe AESA y planos.

Noveno. - En fecha 25 de febrero de 2022 mediante registro núm. 2022-S-RE-1132 se remite expediente al Consell para emisión de informe preceptivo.

Décimo.- En fecha 30 de marzo de 2022 mediante registro núm. 2022-E-RC-2556 tiene entrada en este Ayuntamiento requerimiento del Consell d'Eivissa para aportación de documentación. En fecha 22 de noviembre de 2022 mediante registro núm. 2022-S-RE-7943 se remite documentación en respuesta.

Décimo-primero- En fecha 6 de abril de 2022, mediante registro núm. 2022-E-RC-2847 tiene entrada en este Ayuntamiento Autorización de AESA para la actuación pretendida con las prescripciones previstas en el Acuerdo de 1 de abril de 2022.

Décimo-segundo.- En fecha 29 de septiembre de 2023 mediante registro núm. 2023-E-RC-8071 tiene entrada en este Ayuntamiento Acuerdo núm. 2023000231 de la CIOTUPHA de 18 de septiembre de 2023 por el que se acuerda informar favorable con una serie de prescripciones entre las que se encuentra la obligación de realizar intervención arqueológica.

Décimo-tercero.- En fecha 17 de octubre de 2023 se realiza requerimiento por parte de los Servicios Técnicos municipales según informe técnico de fecha 16 de octubre de 2023 en el que se requiere el cumplimiento del Acuerdo núm. 2023000231 de la CIOTUPHA respecto del seguimiento arqueológico.

- En fecha 6 de noviembre de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-8877 se solicita permiso de movimiento de tierras para fines arqueológicos y mediante el cual se presenta (i) Asume de dirección de trabajos de seguimiento arqueológico preventivo de las excavaciones y movimientos de tierras en la parcela y (ii) Justificante de registro de entrada de Asume de actuación arqueológica preventiva en el CIOTUPHA.

Décimo- cuarto.- En fecha 12 de diciembre de 2023, mediante registro núm. 2023-S-RE-10426 se realiza requerimiento por parte de los Servicios Técnicos municipales según informe técnico de fecha 11 de diciembre de 2023.

- En fecha 22 de diciembre de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-10227 se presenta; (i) Justificación del cumplimiento de habitabilidad; (ii) Justificación de los artículos 141, 150 y 276 del PGOU; (iii) Plano 06, 08 y 09 sin visado colegial y (iv) Nota del registro de la propiedad.



Décimo-quinto.- En fecha 8 de febrero de 2024, se emite informe favorable por el arquitecto con contrato de servicios externo, el señor Francisco Alemany Bensusar, que se adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación <https://santantoni.sedelectronica.es/doc/████████████████████>

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:

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

(...)

b) Los movimientos de tierra y las explanaciones, así como los vertidos en los términos previstos reglamentariamente”

Analizado como ha sido por los Servicios Técnicos en informe favorable adjunto, que el objeto de la solicitud es la realización de movimientos de tierra para dar cumplimiento a la intervención arqueológica prescrita por la CIOTUPHA en resolución de 18 de septiembre de 2023 y que, el objeto de la actuación de movimientos de tierra está amparada en dicha intervención procede otorgamiento de licencia para la realización de tales movimientos de tierra como único objeto de la realización de intervención arqueológica preventiva en los términos indicados por la CIOTUPHA.

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/2024/568 de 16 de febrero de 2024.

ACUERDO

Primero.- OTORGAR a la entidad JBM ACTIVIDADES IBICENCAS S.L. con CIF núm. B57052425 **Licencia Urbanística para la realización de movimientos de tierras en finca sita en Can Pepe Xico** sita en Pol. 19 Parcela 194 (actualmente 495) Sant Antoni de Portmany **con la finalidad de llevar a cabo en la misma actos de intervención arqueológica** y de seguimiento en cumplimiento de la prescripción del Acuerdo núm. 2023000231 de la CIOTUPHA de 18 de septiembre de 2023, 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 **EN ESPECIAL** la indicación de que la presente licencia de movimientos de tierra **ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE ampara la ejecución de tales actuaciones** con la finalidad descrita en el apartado anterior, esto es, **ejecución de intervención arqueológica y de seguimiento** en cumplimiento de la prescripción del Acuerdo núm. 2023000231 de la CIOTUPHA de 18 de septiembre de 2023.

Tercero.- INFORMAR al interesado que el plazo máximo para iniciar las obras será de **seis (6) meses** y el plazo máximo para ejecutarlas será de **treinta y seis (36) meses**. Las personas titulares de una licencia urbanística tendrán derecho a obtener una **prórroga tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización** de las obras, y lo obtendrán, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos.

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

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

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

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

Descripción	Url de verificación
Informe técnico favorable de fecha 8 de febrero de 2024	https://santantoni.sedelectronica.es/doc [Redacted]



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

Documentos anexos:

- Anexo 4. 2016_4776 informe técnico bas 4

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 4884/2021. Otorgamiento de licencia de legalización de división de almacén /garaje en suelo urbano

En relación con el expediente de licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud formulada por la señora María del Mar Prats Torres con DNI [REDACTED] en representación del señor [REDACTED] con DNI [REDACTED] para la legalización de división de un almacén-garaje en dos almacenes-garajes en planta baja del inmueble sito en Carrer Pruneres n.º 17, con referencia catastral 5851025CD5155S0001ID, del Termino Municipal de Sant Antoni de Portmany, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 5 de octubre de 2021 mediante instancia 2021-E-RE-6003 la señora María del Mar Prats Torres con DNI [REDACTED] en representación del señor [REDACTED] con DNI [REDACTED] para la división de un almacén-garaje en dos almacenes-garajes en planta baja del inmueble sito en Carrer Pruneres n.º 17, con referencia catastral 5851025CD5155S0001ID, del Termino Municipal de Sant Antoni de Portmany, mediante la presentación de Proyecto de Legalización para la división de un almacén-garaje en dos almacenes-garajes en planta baja del inmueble sito en Carrer Pruneres n.º 17, con referencia catastral 5851025CD5155S0001ID, del Termino Municipal de Sant Antoni de Portmany, según Proyecto Técnico visado n.º 13/01182/21 en fecha 17.09.2021 redactado por María del Mar Prats Torres.

Segundo.- En fecha 23 de octubre de 2023 mediante registro núm. 2023-S-RE-8691 se realiza por parte de los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento, requerimiento para subsanación de deficiencias y aportación de documentación según informe técnico de fecha 20 de octubre de 2023.

- En fecha 3 de noviembre de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-8818 el interesado presenta documentación sin visar para la subsanación de deficiencias notificada adjuntando la siguiente documentación que consiste en (i) "- Plano muro y anexos, 2103_MUROS Y ANEXOS-A3 y (ii) Anexo construcciones parcela, ANEXO CONSTRUCCIONES PARCELA"

Tercero.- En fecha 23 de octubre de 2023 mediante registro núm. 2023-S-RE-9429 se realiza por parte de los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento, requerimiento para subsanación de deficiencias y aportación de documentación según informe técnico de misma fecha.

- En fecha 19 de diciembre de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-10129 se aporta documentación en respuesta al requerimiento consistente en Anexo a la Memoria Urbanística visado



n.º 13/01182/21 de fecha 17 de septiembre de 2021 titulado “Expediente para la legalización de división de un almacén-garaje en dos almacenes-garajes.” y Nota Simple de la finca registral número 17663 expedida a fecha 18.12.2023. Presupuesto de Ejecución Material: 1.500,00 euros.

Cuarto.- En fecha de 15 de enero de 2024 mediante registro 2024-S-RE-414 se realiza requerimiento por los Servicios Técnicos Municipales en el que se requiere a la parte interesada justificar el estado legal del edificio o aportar Certificado Final de Obras de parte firmado por técnico competente en el que se acredite que el estado actual de la edificación se corresponde con el autorizado según Licencia Urbanística otorgada P79/96.

- En fecha 31 de enero de 2024 con RGE 2024-E-RE-807 se aporta documentación en respuesta al requerimiento.

Quinto.- En fecha 5 de febrero de 2024 se emite informe favorable al proyecto de ejecución por los Servicios Técnicos municipales, (arquitecto con contrato de servicios externo, el señor Pedro Alberto Guillen Pachón) que se adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación <https://santantoni.sedelectronica.es/doc/████████████████████>

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:

- La Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB).
- Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, aprobado definitivamente en fecha de 2 de junio de 1987 (BOCAIB número 90, de 21 de julio de 1987).
- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario.

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

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

Segundo. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 146. 1a) de la LUIB, queda sujeto a la preceptiva licencia urbanística, entre otros, *“Las parcelaciones urbanísticas, las agrupaciones, las segregaciones u otros actos de división de fincas, a menos que se contengan en proyectos de reparcelación aprobados”*. Obra en el expediente informe técnico municipal aquí adjunto que ha verificado el cumplimiento de los parámetros urbanísticos aplicables para entender que la división solicitada es acorde a la ordenación urbanística.



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

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

Por ende, existe una obligación legalmente establecida para con los propietarios de los bienes inmuebles de proporcionar y/o actualizar la información obrante en dicho registro. Por lo tanto, la licencia de legalización de la división aquí otorgada deberá ser objeto de regularización catastral así como, en su caso, actualización de las inscripciones ya obrantes en el registro de la propiedad respecto de la división aquí autorizada. Todo lo cual será indicado expresamente a la parte interesada.

Tercero.- En lo que a la legalización se refiere, de conformidad con el artículo 163.1c) i LUIB:

c) Se considerarán infracciones graves:

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

En el caso que nos ocupa, según apuntaron los Servicios Técnicos municipales, el interesado ejecutó en suelo urbano, actos de edificación y división sin título habilitante, objeto de la legalización que aquí nos ocupa.

El artículo 189 LUIB dispone:

Artículo 189. Legalización de actos o de usos ilegales.

1. Las personas responsables de los actos o de los usos ilegales estarán siempre obligadas a reponer la realidad física alterada, o a instar a su legalización dentro del plazo de dos meses desde el requerimiento hecho por la administración.

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

Cuarto.- El artículo 198 LUIB dispone:

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



En el caso que nos ocupa, habida cuenta que la ejecución de obras sin título habilitante constituyen a priori una infracción urbanística, se deberá advertir al interesado que la legalización que aquí nos ocupa lo es sin perjuicio del procedimiento sancionador que, en su caso, deba incoarse por los actos descritos siempre que dichas actuaciones no se encuentren prescritas.

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

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

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

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

Vista la propuesta de resolución PR/2024/567 de 16 de febrero de 2024.

ACUERDO

Primero.- OTORGAR al señor [REDACTED] con DNI [REDACTED], **licencia urbanística para la legalización de la división de un almacén-garaje en dos almacenes-garajes en planta baja** del inmueble sito en Carrer Pruneres n.º 17, con referencia catastral 5851025CD5155S0001ID, del Termino Municipal de Sant Antoni de Portmany, según Proyecto de Legalización para la división de un almacén-garaje en dos almacenes-garajes en planta baja del inmueble sito en Carrer Pruneres n.º 17, del Termino Municipal de Sant Antoni de Portmany según Proyecto Técnico visado n.º 13/01182/21 en fecha 17.09.2021 redactado por María del Mar Prats Torres y documentación presentada mediante instancias con RGE 2023-E-RE-8818, 2023-E-RE-10129 y 2024-E-RE-807. Presupuesto: 1.500,00 €, con indicación de que la presente licencia se entiende otorgada a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

Segundo.- CONSIDERAR que esta licencia se concede supeditada al cumplimiento de las prescripciones del informe técnico adjunto y que obren en el expediente en especial, que **la presente legalización sólo será efectiva mediante la presentación del correspondiente certificado final de obra.**

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



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

Quinto.- INFORMAR al interesado que con carácter previo a la retirada de la licencia deberán satisfacerse los **tributos y tasas** correspondientes.

Sexto.- APROBAR las liquidaciones en concepto de tasa urbanística así como ICIO correspondientes según presupuesto presentado y autorizado.

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

Descripción	Url de verificación
Informe técnico municipal de fecha 5 de febrero de 2024	https://santantoni.sedelectronica.es/doc [REDACTED]

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

Documentos anexos:

- Anexo 5. Informe técnico FAVORABLE División de local en dos Exp. 4884_2021

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 3810/2022. Otorgamiento de licencia urbanística para edificio plurifamiliar entre medianeras en suelo urbano según proyecto básico

En relación con el expediente de Licencia urbanística, que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud realizada por el señor José Luís Quesada Salcedo con DNI núm. [REDACTED] **E en representación del señor [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED]** para la construcción de edificio plurifamiliar entre medianeras en C/ de Cervantes, nº 2, Sant Antoni de Portmany, en base a lo siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. - En fecha 7 de julio de 2022 mediante registro de entrada 2022-E-RE-4966 el señor José Luís Quesada Salcedo con DNI núm. [REDACTED] E en representación del señor [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] solicita licencia para la construcción de edificio plurifamiliar entre medianeras en C/ de Cervantes, nº 2, Sant Antoni de Portmany mediante aportación de "PROYECTO BÁSICO DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS DE 8 VIVIENDAS Y SÓTANO", en C/ de Cervantes, nº 2, Sant Antoni de Portmany, firmado por el arquitecto Luís Quesada Salcedo, en fecha 07/07/2022. Presupuesto PEM 645.000,00 euros y demás documentación técnica adjunta.



Segundo.- En fecha 12 de julio de 2022 mediante registro núm. 2022-E-RC-5996 se aporta documentación complementaria.

Tercero.- En fecha 28 de septiembre de 2023, se realiza mediante registro núm. 2023-S-RE-8009 se realiza requerimiento para la subsanación de deficiencias según informe técnico municipal de misma fecha.

- En fecha 15 de noviembre de 2023 se aporta documentación registral de la parcela y en fecha 16 de noviembre de 2023 mediante registro núm. 2023-E-RE-9291 se aporta "PROYECTO BÁSICO DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS DE 8 VIVIENDAS Y SÓTANO", de fecha 15 de noviembre de 2022, en C/ de Cervantes, nº 2, Sant Antoni de Portmany, redactado por Luís Quesada Salcedo. Sin firma electrónica válida.

Cuarto.- En fecha 4 de diciembre de 2023 mediante registro núm. 023-S-RE-10215 se deficiencias según informe técnico municipal de 1 de diciembre de 2023.

- En fecha 22 de enero de 2024, mediante registro núm. RGE 2024-E-RE-524 se aporta la siguiente documentación; (i) "Modificado", de "PROYECTO BÁSICO DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS DE 8 VIVIENDAS Y SÓTANO", en C/ de Cervantes, nº 2, Sant Antoni de Portmany, redactado por el arquitecto Luís Quesada Salcedo. Firmado en fecha 22/01/2024. PEM: 645.000,00 euros; (ii) Anexo de Memoria Urbanística del "PROYECTO BÁSICO DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS DE 8 VIVIENDAS Y SÓTANO", en C/ de Cervantes, nº 2, Sant Antoni de Portmany, redactado por el arquitecto Luís Quesada Salcedo. Firmado en fecha 22/01/2024 y (iii) Escrito de subsanación de deficiencias firmado por el arquitecto Luís Quesada Salcedo, en fecha 22 /01/2024.

Quinto.- En fecha 8 de febrero de 2024 el arquitecto externo con contrato de servicios municipal, el señor José Antonio Aguiló Oliver emite informe favorable que se adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación <https://santantoni.sedelectronica.es/doc/████████████████████████████████████████>

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:

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

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

- Plan general de ordenación urbanística de Sant Antoni de Portmany de 1987 (BOCAIB núm. 90, de 21-07-1987 y BOIB núm. 117, de 29-09-2001, PGOU 1987) y sus modificaciones.

- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE núm. 27 de 31-enero-1979, Reglamento de gestión urbanística RGU)

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

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



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

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

Segundo- El artículo 25 LUIB dispone:

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

a) Linden con espacio público.

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Abastecimiento de agua.

c) Suministro de energía eléctrica.

d) Alumbrado público.

e) Saneamiento de aguas residuales.”

La parcela, según han analizado los Servicios Técnicos municipales, ostenta la condición de solar por tratarse de suelo urbano consolidado.



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 parcela ostenta la condición de solar y analizado el proyecto presentado, se comprueba que éste cumple con los parámetros urbanísticos de aplicación, comprobado como ha sido que el expediente ha seguido con la tramitación debida, procede el otorgamiento de la licencia que nos ocupa.

Se comprueba igualmente que resulta acorde a la normativa urbanística municipal la innecesariedad de proyecto de actividad en planta sótano así como dotación de aparcamiento según aplicación del artículo 257 PGOU con lo que se concluye la innecesariedad de que la planta sótano disponga de actividad permanente por no entenderse que se trata de aparcamiento de vehículos, por lo que no se requiere proyecto de actividad al efecto.

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

Vista la propuesta de resolución PR/2024/566 de 16 de febrero de 2024.

ACUERDO

Primero. OTORGAR al señor [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] **licencia urbanística para la construcción de edificio plurifamiliar entre medianeras** en C/ de Cervantes, nº 2, Sant Antoni de Portmany, según (i) PROYECTO BÁSICO DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS DE 8 VIVIENDAS Y SÓTANO”, en C/ de Cervantes, nº 2, Sant Antoni de Portmany, redactado por el arquitecto Luís Quesada Salcedo. Firmado en fecha 22/01/2024. PEM: 645.000,00 euros, y (ii) Anexo de Memoria Urbanística del “PROYECTO BÁSICO DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS DE 8 VIVIENDAS Y SÓTANO”, en C/ de Cervantes, nº 2, Sant Antoni de Portmany, redactado por el arquitecto Luís Quesada Salcedo. Firmado en fecha 22/01/2024, **con indicación expresa de que la presente licencia se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.**

Segundo.- INDICAR a los interesados el deber de presentar, **en el plazo de SEIS MESES, el correspondiente PROYECTO DE EJECUCIÓN** debidamente visado y ajustado a las determinaciones del proyecto básico **RECORDANDO** al interesado el deber de presentar, junto con el proyecto de ejecución, proyecto de Infraestructuras comunes para el acceso a los servicios comunes de Telecomunicaciones, según obra en informe técnico municipal adjunto. La no presentación de este proyecto, en el plazo indicado, implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos de la licencia, debiéndose solicitar una nueva licencia.



Tercero.- INDICAR al interesado que la licencia aquí otorgada se entiende **condicionada al cumplimiento de las indicaciones** referidas en los informe técnicos municipales adjuntos **EN ESPECIAL el deber de dar extricto cumplimiento a las condiciones de estética** del artículo 227, Casco Antiguo del PGOU y el resto de condiciones de fachada o cubierta aplicables.

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

Quinto.- APROBAR las liquidaciones correspondientes a la Tasa e ICIO correspondientes.

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

Descripción	Url de verificación
Informe técnico municipal de 8 de febrero de 2024	https://santantoni.sedelectronica.es/doc [REDACTED]

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

Documentos anexos:

- Anexo 6. 3810-2022-Plurifamiliar Trasteros-CA1-03-Fav

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 4743/2023. Otorgamiento de licencia urbanística para rehabilitación integral de establecimiento turístico en suelo rústico según régimen previsto para la modernización y mejora de establecimientos turísticos previstos en el artículo 7 de la Ley 2/2020 de 15 de octubre

En relación con el expediente de Licencia urbanística, que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud formulada por el señor Jordi Rodríguez Carreño con DNI núm. [REDACTED] en nombre y representación de la mercantil USHUAIA ENTERTAINEMENT, S.L con CIF núm. B57794620 para rehabilitación integral del establecimiento turístico sala de fiestas Privilege, ubicada en Can Parent (polígono 19, parcela 272), Sant Rafel de Sa Creu, del T.M. de Sant Antoni de Portmany según régimen previsto para la modernización y mejora de establecimientos turísticos previstos en el artículo 7 de la Ley 2/2020 de 15 de octubre de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19, en base a lo siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO



Primero.- En fecha 4 de agosto de 2023, mediante instancia núm. 2023-E-RE-6281 el señor Jordi Rodríguez Carreño con DNI núm. [REDACTED] en nombre y representación de la mercantil USHUAIA ENTERTAINMENT, S.L con CIF núm. B57794620 solicita licencia urbanística para rehabilitación integral del establecimiento turístico sala de fiestas Privilege, ubicada en Can Parent (polígono 19, parcela 272), Sant Rafel de Sa Creu, del T.M. de Sant Antoni de Portmany según régimen previsto para la modernización y mejora de establecimientos turísticos previstos en el artículo 7 de la Ley 2 /2020 de 15 de octubre de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19, mediante presentación de PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE SALA DE FIESTAS PRIVILÈGE, ubicada en Can Parent (polígono 19, parcela 272), Sant Rafel de Sa Creu, del T.M. de Sant Antoni de Portmany, redactado por el arquitecto Jordi Rodríguez-Carreño Villangómez, colegiado número 337.056 por el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB), bajo la sociedad Estudio Vila 13 Arquitectura, S. L.P. colegiada con número 952.511, con número de visado 13/01249/23, de fecha 01 de agosto de 2023 y demás documentación adjunta.

Segundo.- En fecha 11 de agosto de 2023 con registro núm. 2023-E-RE-6476, la interesada aporta justificante del pago de la Tasa por licencias urbanísticas.

Tercero.- En fecha 25 de septiembre de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-7494, la interesada presenta *PROYECTO PRELIMINAR DE ACTIVIDAD PARA LA REFORMA DE LA SALA DE FIESTAS DENOMINADA "PRIVILEGE" (EXPEDIENTE Nº 6/1996-ACT) en Urb. San Rafael, s/nº del T.M. de Sant Antoni de Portmany*, visado con el n.º 153579/0001 de fecha 20/09/2023 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 13 de octubre de 2023, mediante registro núm. 2023-S-RE-8445 se realiza requerimiento por los Servicios Técnicos para la subsanación de deficiencias según informe de fecha 9 de octubre de 2023.

- En fecha 26 de octubre de 2023 mediante registro núm. 2023-E-RE-8578 se aporta por la interesada - ANEXO SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS *PROYECTO PRELIMINAR DE ACTIVIDAD PARA LA REFORMA DE LA SALA DE FIESTAS DENOMINADA "PRIVILEGE" (EXPEDIENTE Nº 6/1996-ACT) en Urb. San Rafael, s/nº del T.M. de Sant Antoni de Portmany*, visado con el n.º 153579/0002 de fecha 17/10/2023 y redactado por el Ingeniero Industrial Antonio Roig Marí, colegiado número 392 por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales Superiores de Baleares (COEIB).

Quinto.- En fecha 13 de noviembre de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-9143 se aporta informe favorable de la Comisión de Ordenación Turística del Consell Insular de Ibiza al proyecto básico de reforma y modernización de acuerdo con la Ley 3/2022 de 15 junio de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears.

Sexto.- En fecha 1 de diciembre de 2023, mediante registro núm. RGE número 2023-E-RE-9700, se aporta (i) - Proyecto de instalación de grúa torre y demás documentación relativa a dicha instalación.

Séptimo.- En fecha 11 de diciembre de 2023, mediante registro núm. se aporta nueva documentación relativa a la grúa torre por cambio de emplazamiento de la misma sobre el inicialmente propuesto:



Octavo.- En fecha 22 de enero de 2024, mediante registro núm. 2024-E-RE-519 se aporta por la interesada (i) PROYECTO DE EJECUCIÓN PARA LA REFORMA DE SALA DE FIESTAS PRIVILÈGE, ubicada en Can Parent (polígono 19, parcela 272), Sant Rafel de Sa Creu, del T.M. de Sant Antoni de Portmany, redactado por el arquitecto Jordi Rodríguez-Carreño Villangómez, colegiado número 337.056 por el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB), bajo la sociedad Estudio Vila 13 Arquitectura, S.L.P. colegiada con número 952.511, con número de visado 13/00061/2014, de fecha 17 de enero de 2024.; (ii) - *PROYECTO DE ACTIVIDAD PERMANENTE MAYOR PARA LA REFORMA DE LA SALA DE FIESTAS "PRIVILEGE" en Urb. San Rafael, s/nº del T.M. de Sant Antoni de Portmany*, visado con el n.º 153579/0003 de fecha 20/12 /2023 y redactado por el Ingeniero Industrial Antonio Roig Marí, colegiado número 392 por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales Superiores de Baleares (COEIB) y demás documentación técnica adjunta.

Noveno.- En fecha 8 de febrero de 2024, mediante registro núm. 2024-E-RC-1026, tiene entrada escrito de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea mediante el que se aporta en relación con el exp.: E23-5285 autorización de 7 de febrero de 2024 para la reforma del edificio y la instalación de la grúa torre, condicionada al cumplimiento de prescripciones.

Décimo.- En fecha 11 de febrero de 2024, se emite informe 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>

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero. Legislación aplicable:

- Ley 2/2020, de de 15 de octubre de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19.
- 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. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 146. 1d) de la LUIB, queda sujeto a la preceptiva licencia urbanística, entre otros, *“d) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier intervención en los edificios existentes, siempre que les sea exigible proyecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. En estos casos, las licencias contendrán necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos. Se entenderán por intervenciones en los edificios existentes las definidas como tales en el Código técnico de la edificación.”*

El artículo 151 LUIB dispone:

La ordenación del procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales se ajustará a las siguientes reglas:

1. La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretendan realizar, mediante el oportuno documento que, cuando corresponda, será un proyecto técnico. Cuando se trate de un proyecto de edificación, el contenido y las fases se ajustarán a las condiciones establecidas en el Código técnico de la edificación para estos proyectos, que será redactado por personal técnico competente según lo que establezca la normativa estatal vigente.

*2. Junto con la solicitud **se aportarán las autorizaciones o los informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia.** Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o la utilización del dominio público, se aportará la autorización o la concesión de la administración titular de este.*

*3. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanísticas vigentes en el momento de otorgarlas, siempre que se resuelvan en plazo. Si se resolvieran fuera de plazo, se otorgarían de acuerdo con la normativa vigente en el momento en que se tuvieron que resolver. En todo caso, **constará en el procedimiento el correspondiente informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido en estas previsiones.***

Obra en el expediente informe técnico municipal favorable en el que se comprueba que las actuaciones de reforma integral objeto de la solicitud de licencia se ajustan, según indica el informe técnico aquí adjunto, a la ordenación urbanística de aplicación así como a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 2/2020, de de 15 de octubre de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19.

De igual forma se ha comprobado que obran en el expediente tanto el el informe preceptivo de la administración turística competente, eso es, el Consell d'Eivissa que la referida norma exige para su cumplimiento así como informe de AESA con las prescripciones en éstos previstas.

Según informe técnico municipal adjunto, se somete a análisis jurídico la necesidad de emisión de informe de la Conselleria de Medi Ambient i Territori del Govern Balear, Direcció General d'Espais



Naturals i Biodiversitat habida cuenta la posible discrepancia entre en visor MUIB por la afección a la zona APR de incendios de la parcela en una pequeña franja en la zona norte de la parcela y el plano plano de la serie 4 (hoja 10) del PTI que no la incluye en dicha franja.

Resulta de prevalencia la planimetría aprobada en el PTI y por tanto, la conclusión de la afección debe ajustarse a las exigencias de instrumento de ordenación indicado lo que, según informe técnico no parece que sea de aplicación en el caso que nos ocupa.

A mayor abundamiento nos encontramos con actuaciones a ejecutar sobre edificaciones existentes legalmente implantadas lo que supone que no se actúa en áreas más allá de lo existente. No obstante, si por necesidades de la ejecución de los trabajos a realizar fuera necesario ampliar la zona de actuación invadiendo el área incluida en APR de incendios, aunque sólo sea a efectos ejecutivos, deberá solicitarse a este Ayuntamiento autorización específica como modificado en el transcurso de las obras previsto en el artículo 156.1 LUIB debiéndose en tal caso solicitarse informe preceptivo a la Administración medioambiental competente. Esta condición o prescripción deberá ser indicada expresamente al interesado en el acto de otorgamiento de la licencia.

En lo que se refiere a la edificación existente sobre la que se actúa objeto del proyecto procede indicar aquí lo previsto en el artículo 129.1 LUIB:

1. Se considerarán construcciones y edificaciones en situación de inadecuadas aquellas que tengan las siguientes características:

a) Se hayan implantado legalmente de acuerdo con un planeamiento urbanístico derogado o sustituido.

b) En el planeamiento urbanístico en vigor no esté previsto que tengan que ser objeto de expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo.

c) No se ajusten a las determinaciones del planeamiento vigente.

El nuevo planeamiento establecerá las normas urbanísticas y las actuaciones autorizables aplicables a los elementos que queden en esta situación. En todo caso, como mínimo, serán autorizables obras de higiene, seguridad, salubridad, reforma y consolidación, rehabilitación, modernización o mejora de las condiciones estéticas y de funcionalidad, así como las necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, accesibilidad, código técnico de la edificación y las de instalaciones de infraestructuras propias de la edificación.

Los usos preexistentes legalmente implantados en un nuevo planeamiento urbanístico se podrán mantener siempre que se adapten a los límites de molestia, nocividad, insalubridad y peligro que establezca para cada zona la nueva reglamentación urbanística y la legislación sectorial de aplicación. El planeamiento podrá prever y regular la autorización de usos permitidos en el planeamiento aplicable cuando se otorgó la licencia de obras en locales existentes y ejecutados.

Según se ha apuntado por los Servicios Técnicos, la edificación objeto de licencia se trata de una edificación que si bien se encuentra legalmente implantada se encuentra en situación de inadecuación por ordenación urbanística posterior sobrevenida, según art. 129.1 LUIB por lo que las actuaciones pretendidas de reforma resultan posibles y acordes a la normativa de aplicación.

Por virtud de lo dispuesto en la Disposición adicional 5 del PTI y en relación con lo dispuesto en el artículo 95 PGOU al encontrarnos con un establecimiento de “sala de fiestas”, se deberá recordar al



interesado que como uso legalmente implantado y preexistente cabe mantener el mismo pero en ningún caso “ampliarlo”, como se ha venido a referir en el informe técnico municipal adjunto.

Tercero.- Habida cuenta que nos encontramos con un proyecto de obras en un establecimiento con actividad, se comprueba que obra en el expediente *PROYECTO DE ACTIVIDAD PERMANENTE MAYOR PARA LA REFORMA DE LA SALA DE FIESTAS “PRIVILEGE” en Urb. San Rafael, s/nº del T.M. de Sant Antoni de Portmany, visado con el n.º 153579/0003 de fecha 20/12/2023 y redactado por el Ingeniero Industrial Antonio Roig Marí, colegiado número 392 por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales Superiores de Baleares (COEIB)*, 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. Por su parte, 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.

Se debe hacer constar la prescripción prevista en el informe técnico municipal *de que cualquier modificación de la actividad musical, como es el caso que nos ocupa, deberá adaptarse y dar cumplimiento a la actual Ordenanza municipal reguladora del ruido y las vibraciones del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany (Última modificación: BOIB núm. 137, 6 de agosto de 2020).*

En el presente caso El PROYECTO DE ACTIVIDAD PERMANENTE MAYOR PARA LA REFORMA DE LA SALA DE FIESTAS “PRIVILEGE” en Urb. San Rafael, s/nº del T.M. de Sant Antoni de Portmany, visado con el n.º 153579/0003 de fecha 20/12/2023 y redactado por el Ingeniero Industrial Antonio Roig Marí, colegiado número 392 por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales Superiores de Baleares (COEIB) incluye el estudio acústico en su Anexo XXIV: Insonorización y se deberá recordar al interesado que una vez acabadas las obras y ejecutadas las instalaciones, el técnico o director competente deberá emitir un certificado, que debe formar parte del certificado final de actividad, en su caso, que acredite que se cumple esta Ordenanza y la normativa sectorial aplicable de acuerdo con lo indicado en el art. 43 de la Ordenanza, para actividades tipo 3.

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, habida cuenta que (i) obra en el expediente informe técnico municipal favorable , (ii) que obran en el expediente informe favorable de Turismo del Consell d’Eivissa así como autorización para las actuaciones de AESA y (iii) que la licencia es conforme con la ordenación urbanística aplicable;

Vista la propuesta de resolución PR/2024/569 de 16 de febrero de 2024.

ACUERDO

Primero. OTORGAR a la entidad USHUAIA ENTERTAINEMENT, S.L con CIF núm. B57794620 **licencia urbanística para rehabilitación integral del establecimiento turístico sala de fiestas Privilege**, ubicada en Can Parent (polígono 19, parcela 272), Sant Rafel de Sa Creu, del T.M. de Sant Antoni de Portmany según régimen previsto para la modernización y mejora de establecimientos turísticos previstos en el artículo 7 de la Ley 2/2020 de 15 de octubre de medidas



urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19, según (i) *PROYECTO DE EJECUCIÓN PARA LA REFORMA DE SALA DE FIESTAS PRIVILÈGE, ubicada en Can Parent (polígono 19, parcela 272), Sant Rafel de Sa Creu, del T.M. de Sant Antoni de Portmany, redactado por el arquitecto Jordi Rodríguez-Carreño Villangómez, colegiado número 337.056 por el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB), bajo la sociedad Estudio Vila 13 Arquitectura, S.L.P. colegiada con número 952.511, con número de visado 13/00061/2014, de fecha 17 de enero de 2024, y (ii) Proyecto de instalación de Grúa Torre en Carrer Can Parent n.º 37; Pol. 19, Parc. 272, de Sant Antoni de Portmany, suscrito por el ingeniero técnico industrial Javier Jiménez Zafra, colegiado número 1.196 por Colegio Oficial de Peritos, Ingenieros Técnicos Industriales y Grados Técnicos Industriales de Baleares (COETI), visado con el n.º 12231169-00, de fecha 07 de diciembre de 2023, 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**, (i) las prescripciones obrantes en informe favorable por la Comisión de Ordenación Turística del Consell d' Eivissa 9 de noviembre de 2023; (ii) autorización AESA relativa al exp.: E23-5285 de autorización de 7 de febrero de 2024; (iii) que la grúa-torre no podrá ponerse en funcionamiento hasta que no se disponga del Justificante de puesta en servicio de montaje de grúa torre emitido por la UDIT como consecuencia de la preceptiva comunicación de montaje de grúa torre, según procedimiento con código n.º 047.

Tercero.- INDICAR EXPRESAMENTE al interesado que durante la ejecución de las actuaciones objeto de la licencia que aquí se otorga, si por necesidades de la ejecución de los trabajos a realizar fuera necesario ampliar la zona de actuación invadiendo el área incluida en APR de incendios según plano 10 PTI, aunque sólo sea a efectos ejecutivos, **deberá solicitarse a este Ayuntamiento autorización específica como modificado en el transcurso de las obras previsto en el artículo 156.1 LUIB debiéndose en tal caso solicitarse informe preceptivo a la Administración medioambiental competente.**

Cuarto.- 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 todo esto se refleje en un certificado de la dirección facultativa de la obra .

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

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



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

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

Noveno.- INFORMAR al interesado que, respecto de la actividad 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 que incluya la aportación de certificado, que debe formar parte del certificado final de actividad, en su caso, que acredite que se cumple la Ordenanza municipal de ruidos y la normativa sectorial aplicable de acuerdo con lo indicado en el art. 43 de la Ordenanza, para actividades tipo 3.

Décimo- APROBAR las liquidaciones correspondientes a las tasas, ICIO correspondientes.

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

Descripción	Url de verificación
Informe técnico favorable municipal 11 de febrero de 2024	https://santantoni.sedelectronica.es/doc [REDACTED]

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

Documentos anexos:

- Anexo 7. 4743-2023_Licencia Urbanistica_Proyecto 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.

9. Expediente 613/2024. Otorgamiento de licencia urbanística para construcción de piscina en establecimiento turístico en suelo urbano

En relación con el expediente de licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud formulada por la señora Ana María Marí Escandell con DNI [REDACTED] en nombre y representación de la entidad COMFORT PLAZA S.A con CIF núm. A07082993 de licencia urbanística para la construcción de Piscina en azotea de establecimiento turístico Hotel Stic, sito en calle San Antonio, 30. Sant Antoni de Portmany, en base a los siguientes;

ANTECEDENTES



Primero.- En fecha 31 de enero de 2024 mediante registro núm. 2024-E-RE-831 la señora Ana María Marí Escandell con DNI [REDACTED] en nombre y representación de la entidad COMFORT PLAZA S.A con CIF núm. A07082993 solicita licencia urbanística para la construcción de Piscina en azotea de establecimiento turístico Hotel Stic, sito en calle San Antonio, 30. Sant Antoni de Portmany, mediante aportación de “PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN DE PISCINA EN LA AZOTEA DEL HOTEL STIC URBAN”, redactado por los arquitectos Amelia Molina Marí, Rafael Seguí Giner y Antonio Albadalejo Rodríguez. VISADO 30/01/2024-13/00137/24. PEM: 93.712,85 euros. Incluye EGR y ESS.

Segundo. - En fecha 7 de febrero de 2024, se emite informe favorable por el arquitecto con contrato de servicios externo, el señor José Antonio Aguiló Oliver, que se adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación [https://santantoni.sedelectronica.es/doc/\[REDACTED\]](https://santantoni.sedelectronica.es/doc/[REDACTED])

Tercero.- En fecha 16 de febrero de 2024, se emite informe favorable por los Servicios Técnicos municipales relativos a la actividad que se adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación [https://santantoni.sedelectronica.es/doc/\[REDACTED\]](https://santantoni.sedelectronica.es/doc/[REDACTED])

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Legislación aplicable:

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

- LEY 7/2013, DE 26 DE NOVIEMBRE, DE RÉGIMEN JURÍDICO DE INSTALACIÓN, ACCESO Y EJERCICIO DE ACTIVIDADES EN LAS ILLES BALEARS.

- Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears.

- 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- Habida cuenta que nos encontramos con un proyecto para instalación de un elemento afecto a la actividad, obra en el expediente documentación respecto de actividad presentada en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 39 en relación al anexo II de la Ley 7/2013, el cual ha sido informado favorablemente. Por su parte, 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*, que en el presente caso sería una declaración responsable de modificación de actividad, según se indica al interesado en el informe técnico municipal adjunto.

Cuarto.- 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/2024/582 de 16 de febrero de 2024.

ACUERDO

Primero.- OTORGAR a la entidad COMFORT PLAZA S.A con CIF núm. A07082993 **licencia urbanística para la construcción de Piscina en azotea de establecimiento turístico** Hotel Stic, sito en calle San Antonio, 30. Sant Antoni de Portmany, según “PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN DE PISCINA EN LA AZOTEA DEL HOTEL STIC URBAN”, redactado por los arquitectos Amelia Molina Marí, Rafael Seguí Giner y Antonio Albadalejo Rodríguez. VISADO 30/01/2024-13/00137/24. PEM: 93.712,85 euros, 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 **EN ESPECIAL** que la ejecución del proyecto de piscina queda condicionado a la condición de refuerzo estructural previsto en el proyecto técnico: *“se realice y ejecute el empresillado metálico del Pilar P13, situado en planta Baja y de altura 4,70m, según un Documento de Memoria de Cálculo, que defina la sección y forma de los perfiles metálicos que conforman el empresillado del pilar 13”.*

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 todo esto se refleje en un certificado de la dirección facultativa de la obra .

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

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

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

Séptimo.- 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 una vez finalizadas las obras e instalaciones, se deberá presentar una declaración responsable de modificación de actividad, 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 y según indicado en el informe técnico municipal adjunto.

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

Décimo.- APROBAR las liquidaciones correspondientes a la tasa urbanística e ICIO.

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

Descripción	Url de verificación
Informe técnico municipal de 7 de febrero de 2024	https://santantoni.sedelectronica.es/doc [REDACTED]
Informe técnico municipal respecto de la	https://santantoni.sedelectronica.es/doc



actividad de 16 de febrero de 2024

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

Documentos anexos:

- Anexo 8. 613-2024-RefHotel-PiscinaEnCubierta-Fav
- Anexo 9. 613_2024_Informe técnico respecto de la actividad - Modif actividad

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 2257/2021. Resolución de procedimiento de restablecimiento de legalidad infringida ordenando la reposición de la realidad física alterada mediante demolición de las actas de edificación, construcción e instalación ejecutada en suelo rústico contraviniendo la ordenación urbanística

Examinado el expediente de referencia núm. 2257/2021 de procedimiento de restauración de la legalidad urbanística de obras en curso de ejecución sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones incoado a la señora [REDACTED] con NIF número [REDACTED] mediante Decreto núm. 2496 de 19 de julio de 2023 por presuntamente ejecutar, realizar o desarrollar actos de construcción o de edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo sin título habilitante en finca sita en sita en DS Buscastell 1320 (2) Polígono 5, parcela 182, Sant Antoni de Portmany, constitutivos de forma presunta de una infracción urbanística, tramitado como ha sido el procedimiento en todas sus instancias, en base a los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 19 de julio de 2023, se acuerda mediante Decreto número 2496 , la incoación de procedimiento de restauración de la legalidad urbanística a la señora [REDACTED] con NIF número [REDACTED] mediante Decreto núm. 2496 de 19 de julio de 2023 por presuntamente ejecutar, realizar o desarrollar actos de construcción o de edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo sin título habilitante en finca sita en sita en DS Buscastell 1320 (2) Polígono 5, parcela 182, Sant Antoni de Portmany, constitutivos de forma presunta de una infracción urbanística, contrarios a la ordenación urbanística no siendo legalizables consistentes en lo siguiente (se transcribe tenor literal parcial de dicha resolución):

- *(i) edificaciones con uso de vivienda (viviendas divididas en apartamentos independientes) con un total de de 1020m2, (ii) la construcción de almacenes con un total de 140 m2, (iii) piscina con un total de 50 m² e (iv) instalación de placas solares con un total de 36 unidades, tal y como se ha expresado en los apartados anteriores**, se han ejecutando sin licencia se trata de actuaciones en constante evolución, tratándose todas ellas** como **edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación, que son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística y por tanto, no son legalizables.***



Segundo.- Que en el referido Decreto de incoación se confería a la parte interesada el plazo legalmente prevenido de quince días para formular en su caso alegaciones y aportación de documentos en defensa de sus derechos. El Decreto fue debidamente notificado a la interesada en fecha 28 de julio de 2023.

Tercero.- En fecha 01 de agosto del 2023 señora [REDACTED], con NIF número [REDACTED], en nombre y representación de la interesada presenta mediante instancia número 2023-E-RE-6150 solicitud de acceso a la información pública obrante en este Ayuntamiento relativo al expediente 2257/2021 así como suspensión del plazo de alegaciones conferido en la resolución de inicio hasta en tanto no se resuelva el acceso solicitado.

Cuarto.- En fecha 7 de agosto de 2023 se dicta Decreto núm. 2728 por el que se acuerda el acceso solicitado y se acuerda que el cómputo del plazo de alegaciones conferido en la resolución de inicio se realizaría desde la notificación de esta resolución. Esta resolución fue notificada a la interesada en fecha 7 de agosto de 2023 en la persona de su representante y en fecha 18 de agosto de 2023 a la propia interesada.

Quinto.- En fecha 29 de agosto de 2023 mediante registro núm. 2023-E-RE-6793 la interesada presenta escrito de alegaciones oponiéndose a los extremos contenidos en la resolución de inicio invocando (i) inexactitudes en el informe técnico adjunto a la resolución de inicio y falta de presunción de veracidad por existir contradicciones con el acta de inspección; (ii) disconformidad en lo que respecta a la valoración de las actuaciones; (iii) prescripción de los actos objeto del procedimiento que nos ocupa por entenderse que las actuaciones ejecutadas lo han sido en un plazo anterior al de la prescripción legalmente prevenida en la normativa urbanística de aplicación; (iv) que no debe ser la Ley 12/2017 de 29 de diciembre de urbanismo de las islas Baleares la que ha de tenerse en cuenta para tal mérito sino la normativa anterior esto es, la Ley 2/2014, de 25 de marzo de ordenación y uso del suelo y (v) que la realización de obras de simple reparación o similar no meritan a entender perdida la prescripción de la acción de restablecimiento ganada con el tiempo.

Sexto.- En fecha 25 de septiembre de 2023, mediante registro núm. 2023-E-RE-7491 la interesada presenta informe técnico Elena Morillo Prats, Arquitecto Técnico, Colegiada en el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Ibiza y Formentera con el nº 258 con el objeto de presentar una valoración de las obras y analizar la antigüedad de las edificaciones para motivar la prescripción invocada.

Séptimo.- En fecha 23 de octubre el órgano instructor acordó la apertura del periodo de audiencia a los interesados confirmando nuevo plazo de diez días y puesta a disposición del expediente para la formulación de alegaciones que en su caso consideraran. Este acuerdo fue notificado a la interesada en fecha 3 de noviembre de 2023 a la representante legal de ésta y en fecha 4 de noviembre de 2023 a la propia interesada.

Octavo.- Transcurrido el plazo conferido no se han aportado más alegaciones que las ya indicadas anteriormente que obran en el expediente.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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



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

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

El eje central de las alegaciones formuladas por la interesada se centran en los siguientes:

- Inexactitudes en el informe técnico adjunto a la resolución de inicio y falta de presunción de veracidad por existir contradicciones con el acta de inspección.
- Inexactitud en la valoración de las obras según informe técnico municipal obrante en la resolución de inicio.
- Que las edificaciones objeto del procedimiento habían sido finalizadas con la suficiente anterioridad para que operara el instituto de la prescripción.
- Que resulta y debe aplicarse la normativa prevista en la Ley 2/2014, de 25 de marzo de ordenación y uso del suelo.
- Invoca postura jurisprudencial de que las actuaciones de simple conservación o similar sobre las edificaciones fuera de ordenación no constituyen motivo para entender perdida la prescripción ganada respecto de las mismas.

Todas las alegaciones merecen ser desestimadas por los motivos que se vendrán a exponer aunque merece indicar que la interesada **RECONOCE** haber ejecutado todas las edificaciones obrantes en la parcela **SIN LICENCIA** alguna:

- En lo que respecta a la inexactitud o discrepancias entre el acta de inspección y el informe técnico municipal:

La interesada invoca la pérdida de la presunción de veracidad del contenido del informe técnico municipal aduciendo que existe una discrepancia entre lo dispuesto en el acta de inspección n.º 1401 levantada día 2 de junio de 2021 por el Inspector de Urbanismo y Actividades, en visita de inspección en parcela sita en DS Buscastell 1320 (2) Polígono 5, parcela 182, Sant Antoni de Portmany y el informe de fecha 18 de julio 2023 emitido por los Servicios Técnicos municipales adjunto a la resolución de inicio.

El motivo no puede estimarse puesto que si analizamos bien lo que se indica en el informe técnico municipal es la descripción de lo que en la actualidad se encuentra registrado en el catastro inmobiliario que es precisamente lo indicado en el informe técnico municipal, esto es la siguiente descripción (*se transcribe tenor literal parcial*):

Edificaciones destinadas a uso vivienda: 1020m2



-Almacén: 140m2

-Piscina: 50m2

Los Servicios Técnicos municipales no pretenden “convertir” ninguno de los elementos constatados en el acto de inspección sino constatar que lo efectivamente registrado en catastro inmobiliario como existente en la parcela son dichas construcciones y edificaciones.

Merece recordar a la interesada que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, los datos contenidos en el Catastro se presumen ciertos, salvo prueba en contrario y sin perjuicio de los pronunciamientos jurídicos del Registro de la Propiedad. La aportación de prueba con el fin de desvirtuar los datos inscritos en Catastro supone aplicar el ejercicio de la actividad probatoria por parte del titular catastral -que viene obligado a enervar la presunción de certeza que les otorga el artículo 3 aquí citado sin que pueda valer como tal la simple denuncia de un error.

Así las cosas, la presunción de certeza de la existencia de los almacenes por superficie de 140m2 no se trata de una “conversión” de los Servicios Técnicos sino de un dato catastral que hasta la fecha no ha sido enervado.

Se hace necesario cerrar la fundamentación jurídica aquí expuesta trayendo a colación que los informes técnicos municipales gozan de presunción de veracidad y certeza, tal y como se ha pronunciado la Sentencia 928/2014, de 29 de octubre de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid:

“(…) Cobran pues especial relevancia en esta potestad reglada los informes realizados por los técnicos municipales expertos en la aplicación de la normativa urbanística y medioambiental en su caso vigente, que además gozan de la presunción de objetividad, veracidad y certeza establecida en el art. 137 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre (RCL 1992, 2512, 2775 y RCL 1993, 246) , al tratarse de funcionarios públicos, que prima facie, carecen de toda vinculación o interés respecto de la licencia solicitada. Dicha presunción, al ser «iuris tantum» puede ser destruida mediante prueba en contrario que habrá de ser asimismo de carácter técnico dadas las especiales características de la elaboración de los proyectos de obras e instalaciones en relación con las normas urbanísticas y medioambientales que sean de aplicación.(…)”.

No cabe aceptar que los datos referidos en el informe técnico pierdan en momento alguno la presunción de veracidad como se pretende de contrario.

- En cuanto a la valoración de las obras

La interesada invoca que la valoración de las obras debe realizarse según valores vigentes en el momento de su ejecución y no en valores actuales. A tal efecto, realiza un desglose evolutivo de las edificaciones según los años de construcción valorando los criterios valorativos de las referidas fechas, cuyo importe total asciende a 529.527,67 euros en lugar de 1.1967.971, 61 euros consignado por los Servicios Técnicos municipales.

El motivo merece desestimarse puesto que se fundamenta en un error de base, esto es, atribuir a los elementos valores monetarios según la fecha en la que la propia interesada, sin pruebas fehacientes para ello, entiende que dichas edificaciones se ejecutaron en su compleción, es decir, considera por finalizadas las edificaciones según aparecen en las ortofotos, y así atribuye un valor a las mismas según los criterios de valoración vigentes en tal momento.



Para poder entender la “confusión” o “inadecuación” del argumento de la interesada merece en primer lugar traer a colación un concepto de gran importancia, esto es, el concepto “obra finalizada”.

Partiendo de la premisa indiscutible de que **el total de las edificaciones existentes en la parcela se ha ejecutado sin licencia**, partimos del análisis, tal y como quedó reflejado en el informe técnico municipal que además la propia interesada en el informe técnico elaborado por la señora Elena Morillo Prats confirma, que en 1984 aparece una primera edificación o construcción según ortofoto y desde entonces, esta primera edificación o construcción ha ido evolucionando en el tiempo. Entendido esto, la normativa urbanística de aplicación ya desde la Ley Ley 10/1990 de Disciplina urbanística (LDU) pasando por la Ley 2/2014, de 25 de marzo de ordenación y uso del suelo (LOUS) hasta la actual Ley 12/2017, de 29 de diciembre de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB) recogen una clara definición del concepto “obra terminada”.

El artículo 73 LDU establece que:

Las infracciones urbanísticas consistentes en actos de edificación sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en ésta prescribirán a los ocho años desde su finalización total.

Se entenderá totalmente acabada la obra cuando así se acredite fehacientemente, por cualquier medio de prueba, habiendo de correr, en todo caso, la carga de ésta para quien la alega.

Así por ende, el legislador autonómico impone un doble requisito para la operatividad del plazo de prescripción, esto es, que la finalización de la obra sea total y que la prueba de tal extremo se realice de forma fehaciente.

Por su parte, el artículo 154 LOUS disponía de forma similar:

1. Las medidas, cautelares o definitivas, de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado previstas en este capítulo solo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los ocho años siguientes a su completa finalización.

Así, resulta palmario lo prevenido en el artículo 178 LOUS a este respecto:

1. El plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas se computará desde el día en que se produzca la completa terminación de los actos constituyentes de la infracción. A tal efecto, se entenderá totalmente acabada la obra cuando así se acredite fehacientemente, con criterios de objetividad y rigor, de manera indudable y con certeza y exactitud, por cualquier medio de prueba, debiendo correr en todo caso la carga de ésta en quien la alega.

Las infracciones urbanísticas consistentes en actos de uso o cambios de uso de edificaciones sin la correspondiente licencia, tienen carácter continuado. El cómputo del plazo de prescripción se inicia desde la fecha en que cesa la actividad o el uso ilegal.

La actual LUIB en su artículo 196 dispone:

1. El procedimiento de restablecimiento sólo se podrá iniciar válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, de realización o de desarrollo y dentro de los ocho años siguientes a su



finalización completa, y siempre que antes del transcurso de este plazo se haya notificado o intentado legalmente la notificación de la resolución de inicio del procedimiento a las personas interesadas.

2. No prescribirá la acción para iniciar el procedimiento de restablecimiento cuando se trate:

a) De actos o usos ilegales o no admitidos, que en el momento de ejecutarlos se encuentren en terrenos que tengan la clasificación de suelo rústico.

b) De actos o usos ilegales o no admitidos que afecten a bienes o a espacios catalogados en el planeamiento municipal o declarados de interés cultural o catalogados, parques, jardines, espacios libres, infraestructuras públicas u otras reservas para dotaciones.

*3. El plazo se computará desde el día en que acaben definitivamente los actos. A este efecto, **la obra se entenderá acabada totalmente cuando así se acredite fehacientemente, con criterios de objetividad y de rigor, de manera indudable y con certeza y exactitud, por cualquier medio de prueba, cuya carga recaerá en quien alegue.***

Por su parte el artículo 205 LUIB dispone:

(..)

*b) El plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas se computará desde el día en que acaben definitivamente los actos constituyentes de la infracción. A tal efecto, **la obra se entenderá totalmente acabada cuando así se acredite fehacientemente, con criterios de objetividad y de rigor, de manera indudable y con certeza y exactitud, por cualquier medio de prueba, y recaerá, en todo caso, la carga de esta en quien lo alegue***

En definitiva si el legislador se toma tantas molestias para definir con precisión semejante concepto es porque el concepto tiene una importancia crucial.

En primer lugar porque dicha precisión resulta esencial para determinar el *dies a quo* para el cómputo de la prescripción (lo cual será objeto de análisis más adelante por ser objeto de otra de las alegaciones) y en segundo lugar, en el caso que nos ocupa, para entender que nos encontramos ante una edificación que no puede ni debe valorarse a valores económicos de su ejecución vigentes o de aplicación en la fecha cuando aparece en las ortofotos, según se pretende de contrario, más aún cuando, como ha quedado acreditado, esta edificación o conjunto edificatorio ha sufrido constantes evoluciones en el tiempo dando como resultado en la actualidad a una edificación o conjunto edificatorio completamente diferente, en definitiva, **no cabe aceptar una valoración atomizando de forma individualizada la infracción a beneficio del infractor.**

No cabe reconocer en favor del infractor que se haya consolidado un valor concreto a una edificación que a posteriori va cambiando y ampliándose y convirtiéndose en otra edificación y en otra sucesivamente.

No hay más que observar el propio esquema que los Servicios Técnicos realizaron en el informe técnico adjunto a la resolución de inicio y que la propia técnico de parte, la señora Elena Morillo Prats utiliza para su propia valoración de contrario así como las ortofotos de la edificación para apreciar que desde el origen en 1984 hasta la actualidad, la edificación se va transformando total y absolutamente.



Establecido lo anterior analicemos lo dispuesto en el artículo 177 LUIB:

*1. Cuando la sanción que corresponda a una infracción urbanística suponga un porcentaje de la valoración de las obras, de los edificios o de las instalaciones, **esta deberá tener en cuenta el valor de las actuaciones efectivamente ejecutadas, calculado según el valor en venta del inmueble en relación con otros de similares características y emplazamiento.***

*2. Si no fuera posible la mencionada comparación, **la valoración se hará de acuerdo con el coste de ejecución material de la edificación, acreditado documentalmente por la persona infractora o bien calculado aplicando las tablas y los coeficientes elaborados por cualquier colegio oficial de profesión técnica habilitada, o mediante otra metodología contrastada.***

3. No se incluirán en la valoración de las obras los conceptos referidos a beneficio industrial, a gastos generales, a tributos y a honorarios profesionales.

4. En cualquier caso, la administración fijará la valoración con un informe técnico previo y dará audiencia a la persona interesada al inicio del procedimiento sancionador.

Por lo tanto, si los hechos edificatorios constituyen un tipo de infracción continuada en el tiempo, lo cual se ha reconocido expresamente, tratándose de una infracción continuada o que cuya efectiva finalización no ha sido acreditada, la valoración procedente será la del momento de la inspección, fecha en la que se constata por los SSTT el verdadero estado de ejecución de las obras y su condición y efectivo estado y así es como se ha consignado en el expediente.

El motivo por tanto se desestima.

- En cuanto a la prescripción de los actos ejecutados sin título habilitante y contrarios a la ordenación urbanística y en la aplicabilidad de la LOUS así como la postura jurisprudencial invocada sobre obras de mera reparación y pérdida de la prescripción.

Siendo los tres motivos alegados en el escrito de oposición de la interesada y habida cuenta su relación intrínseca merecen analizarse conjuntamente y desestimarse íntegramente como se vendrá a exponer.

En primer lugar, la propia interesada reconoce expresamente en su escrito la ejecución que ya desde el año 1984 viene ejecutando en la parcela actos edificatorios sin título habilitante, lo cual resulta una confirmación expresa de lo constatado por los Servicios Técnicos municipales.

Partiendo de dicha premisa, esto es, que nos hayamos ante una edificación (conjunto edificatorio) y demás construcciones anexas o auxiliares a la misma (según datos catastrales) y según confirmado in situ por los Servicios Técnicos municipales, **que se construye sin título habilitante**, se concluye que nos encontramos **con una edificación que desde su origen se encuentra fuera de ordenación. (artículo 129.2 LUIB).**

Así las cosas, la edificación, tal y como se puede apreciar en el reportaje fotográfico obrante en el informe técnico municipal adjunto a la resolución de inicio, se va ampliando con el transcurso del tiempo de forma progresiva, lo cual se puede comprobar de forma indubitada tanto en las ortofotos del IDEIB extraídas en el informe técnico municipal, así como en las que indica la interesada en su escrito de alegaciones y como consigna la señora Elena Morillo Prats en su informe técnico de parte, esto es, la evolución constructiva de la edificación con el paso del tiempo a simple vista.



Véase la comparativa fotográfica de las imágenes del año 1984 al 2021 en el informe técnico municipal para comprobar la clara diferencia edificatoria y constructiva entre ambas y apreciarse a simple vista la ampliación edificatoria y constructiva ejecutada a lo largo de los años.

El hecho indubitado es que **estamos lejos de entender que las edificaciones no haya cambiado en el tiempo cuando no ha hecho más que evolucionar y “crecer” en la parcela las edificaciones y construcciones siempre todas ellas sin título habilitante alguno.**

Así las cosas, tal y como obra en la resolución de inicio, nos encontramos ante una edificación fuera de ordenación en constante evolución.

La interesada invoca prescripción, sin embargo se hace necesario fijar dos premisas jurídicas: la primera, que la prescripción, según ha reiterado la jurisprudencia, debe ser interpretada restrictivamente (Sentencia del Tribunal Supremo 14 de marzo de 2007), al no estar basada en principios de estricta justicia, sino de seguridad jurídica y de presunción de abandono del ejercicio del derecho (Sentencia del de 6 de mayo de 2009); y la segunda, que el *dies a quo* (día inicial) para el ejercicio de la acción es aquel en que puede ejercitarse, según el principio *actio nondum nata non praescribitur* (la acción que todavía no ha nacido no puede prescribir; Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de febrero de 2004). A ello hay que sumar, desde el punto de vista de la norma sectorial, que en el ámbito urbanístico el plazo de prescripción de una infracción continuada no prescribe hasta la finalización de la actividad, a lo que se refiere la jurisprudencia (por todas, Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de julio de 2006).

No podemos compartir el criterio, como se pretende por la interesada, de que las obras ilegales hayan finalizado en el año 2015 o incluso en años anteriores para según qué edificaciones y que por ende se encuentran prescritas, por todo lo anteriormente indicado ya que, tal y como se desprende del informe técnico municipal así como de las fotografías, los actos de construcción de la interesada han continuado hasta la fecha de la inspección, hecho indubitado.

Se ha de concluir que nos encontramos ante una infracción que se ha dilatado en el tiempo y que por ende ha de entenderse que continúa o bien ha continuado hasta la fecha presente.

Así las cosas, ante una infracción que continua cometiéndose a la entrada en vigor de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, dicha infracción debe quedar sometida a la regulación de la norma urbanística vigente, que en el caso que nos ocupa, al tratarse de una infracción dilatada en el tiempo, es en la actualidad la Ley 12/2017 y no la anterior normativa urbanística que en su caso estuviera vigente a lo largo de los años en los que la interesada ha ido ejecutando obras todas sin título habilitante hasta la actualidad. Por ello ni es de aplicación la Ley de Disciplina Urbanística 10/1990 ni la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo sino que es de aplicación la LUIB como se ha venido a indicar.

Así, a este respecto, el artículo **196 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares que dispone lo siguiente:**

El procedimiento de restablecimiento sólo se podrá iniciar válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, de realización o de desarrollo y dentro de los ocho años siguientes a su finalización completa, y siempre que antes del transcurso de este plazo se haya notificado o intentado legalmente la notificación de la resolución de inicio del procedimiento a las personas interesadas.

2. No prescribirá la acción para iniciar el procedimiento de restablecimiento cuando se trate:



a) De actos o usos ilegales o no admitidos, que en el momento de ejecutarlos se encuentren en terrenos que tengan la clasificación de suelo rústico.

b) De actos o usos ilegales o no admitidos que afecten a bienes o a espacios catalogados en el planeamiento municipal o declarados de interés cultural o catalogados, parques, jardines, espacios libres, infraestructuras públicas u otras reservas para dotaciones.

3. El plazo se computará desde el día en que acaben definitivamente los actos. A este efecto, la obra se entenderá acabada totalmente cuando así se acredite fehacientemente, con criterios de objetividad y de rigor, de manera indudable y con certeza y exactitud, por cualquier medio de prueba, cuya carga recaerá en quien alegue.

4. Los actos de uso o los cambios de uso de edificaciones sin la licencia correspondiente tendrán carácter permanente. El cómputo del plazo se iniciará a partir de la fecha en que cese la actividad o el uso ilegal.

5. En los supuestos de actos que se hagan al amparo de aprobación, de licencia preceptiva o de orden de ejecución, el plazo empezará a computar desde el momento en que se anule el título administrativo que los ampara.

De la lectura de este artículo se desprende la imprescriptibilidad de la acción para iniciar un procedimiento de restablecimiento tratándose de actos en suelo rústico, como es el caso que nos ocupa. Merece reiterar como ya se indicó en el informe técnico municipal que la clasificación del suelo que nos ocupa es la siguiente:

La finca tiene las siguiente Clasificación y Calificaciones urbanísticas:

- Según el PTI, la finca está clasificada como **SUELO RÚSTICO COMÚN SRC-SRG**.
- Según el PGOU, el terreno esta calificado como **AGRÍCOLA GANADERA SECANO**.
- - **La parcela se encuentra en zona de servidumbre de dominio público hidráulico** según la Red Hidrográfica Provisional elaborada por la Dirección General de Recursos Hídricos, ya que se encuentra a menos de 100 metros del torrente denominado "Canal d'en Vilda".

En consecuencia, en el presente caso, al tener un carácter de infracción continuada por encontrarnos ante una atomización de actos constructivos que se vienen ejecutando desde el año 1984 hasta la fecha de la inspección y por tanto son obras que se han perpetuado en el tiempo, resulta de todo aplicable el artículo 196.2 de la Ley 12/2017 puesto que con independencia de cuándo se haya iniciado la comisión de la infracción ésta ha continuado hasta la fecha presente y por tanto ha de entenderse que ha de operar la imprescriptibilidad de la acción por tratarse de suelo rústico, lo contrario sería espigar la normativa de aplicación a la carta del infractor que se iría beneficiando de una posible prescripción por partes, en caso de estimarse el argumento pretendido por la interesada, lo cual dista mucho de ser acorde a la normativa de aplicación.

En el caso que nos ocupa, no se ha presentado por parte de la interesada prueba alguna que logre desvirtuar lo que los Servicios de Inspección Municipal apuntan en su informe. Véase la Sentencia



del Tribunal Supremo núm. 825/2019, Sala de lo Contencioso-Administrativo Sección Segunda de fecha 13 de junio de 2019 que este respecto manifiesta que *“Pero es el particular, que pretende enervar la presunción legal, el que debe aportar medios de prueba suficientes”*.

Por todo lo expuesto, merece reiterar que no cabe estimar las alegaciones de la interesada y confirmar que nos hayamos ante una infracción urbanística cuya comisión se dilata en el tiempo hasta la actualidad y por ende, sometida a la regulación urbanística vigente, esto es, la Ley 12/2017 que prevé la imprescriptibilidad de la acción de restablecimiento en caso de suelo rústico y legitima la actuación de este Ayuntamiento en la incoación, la tramitación y la resolución del presente procedimiento para proteger la legalidad urbanística vigente y restablecer la legalidad infringida todo conforme a Derecho.

En cuanto a la jurisprudencia invocada contenida en la Sentencia nº 1470/2022, dictada por la Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo el pasado día 10 de noviembre, resolución recaída en el recurso 110/2022, intentando justificar que el hecho de la evolución de la edificación(es)/construcción(es) y demás elementos constructivos obrantes en la parcela a lo largo de los años no obsta para que no opere el instituto de la prescripción no se puede más que reiterar la total inadmisibilidad del argumento.

El intento de soslayo de afirmar que estas evoluciones constructivas en la edificación no constituyen obras de entidad suficiente para provocar la interrupción de la posible prescripción ganada, no cabe aceptar que sea de aplicación en el caso que nos ocupa puesto que las actuaciones ejecutadas en la parcela desde 1984 distan mucho de ser meras reparaciones o conservaciones sino verdaderos actos de evolución constructiva de una edificación en constante alteración.

Las ortofotos y la propia descripción catastral así como lo constatado por los Servicios Técnicos municipales en inspección in situ resultan pruebas fehacientes de que los actos constructivos y/o edificatorios ejecutados desde 1984 sobre esa inicial edificación que aparece en ese año en la ortofoto, son actos de clara evolución y ampliación.

El argumento se desestima íntegramente por no resultar de aplicación la jurisprudencia invocada al caso que nos ocupa.

En conclusión con lo anterior se reitera lo ya indicado en la resolución de inicio, esto es, que el conjunto edificatorio ejecutado en parcela sita en DS Buscastell 1320 (2) Polígono 5, parcela 182, Sant Antoni de Portmany DS Buscastell 1320 (2) Polígono 5, parcela 182, Sant Antoni de Portmany sin título habilitante, que según catastro se describe como ; (i) Edificaciones destinadas a uso vivienda: 1020m²; (ii) -Almacén: 140m² y (iii) -Piscina: 50m², además construcciones e instalaciones constatadas por los Servicios Técnicos municipales en la parcela, se ha ejecutado sin título habilitante y resultan actos contrarios a la normativa urbanística de aplicación en cuanto que:

- **No se cumple con la norma 10 del PTI apartado 1 referente a la parcela mínima.**

La parcela objeto de este informe tiene una superficie gráfica de 2.503 m² (parcela catastral: 002401000CD51H) + 8.159 m² (07046A00500182), lo que suma un total de 10.662 m², y las superficies catastrales de edificaciones y construcciones ascienden a 1210 m² (según catastro) por lo que no se cumplen los parámetros de parcela mínima para el tipo de suelo (SRC-SRG).



- La ubicación de gran parte de la edificación (conjunto edificatorio) se encuentra en espacio de retranqueo por lo que no se cumple con la norma 10 del PTI apartado 4 referente al límite de parcela.

Por todo ello, procede dictar orden de restablecimiento de la realidad física alterada consistente en **demolición y suspensión definitiva de los usos a los que haya dado lugar** las siguientes:

- edificaciones, construcciones e instalaciones que se describen como; (i) edificaciones con uso de vivienda (viviendas divididas en apartamentos independientes) con un total de de 1020m², (ii) la construcción de almacenes con un total de 140 m², (iii) piscina con un total de 50 m² e (iv) instalación de placas solares con un total de 36 unidades.

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

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

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

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

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

Teniendo en cuenta lo dispuesto en este artículo procede, en el caso que nos ocupa, dictar orden de restablecimiento de la realidad física alterada consistente en la **demolición y suspensión definitiva de los usos a los que haya dado lugar** las siguientes:

- edificaciones, construcciones e instalaciones que se describen como; (i) edificaciones con uso de vivienda (viviendas divididas en apartamentos independientes) con un total de de 1020m², (ii) la construcción de almacenes con un total de 140 m², (iii) piscina con un total de 50 m² e (iv) instalación de placas solares con un total de 36 unidades,

En lo que respecta al plazo para la ejecución de la orden de restablecimiento, éste será, de UN MES, para presentación del proyecto de demolición y DOS MESES para la ejecución de la misma una vez se resuelva por este Ayuntamiento la conformidad del proyecto presentado a la orden de demolición que aquí se dicte, plazo que se ha de entender razonable para proceder al cumplimiento total de la reposición de la realidad física alterada en la ubicación de referencia.

Tercero.- En cuanto al restablecimiento voluntario de la realidad física alterada.



Según lo dispuesto en el artículo 193 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, la demolición o el restablecimiento de construcciones, edificaciones o usos que sean objeto de una orden de restablecimiento ya dictada o de un procedimiento de restablecimiento ya iniciado **no quedarán sujetos a la previa obtención de licencia urbanística**, sino al siguiente procedimiento:

a) El proyecto de restablecimiento recibirá el visado previo del colegio profesional correspondiente si incluye obras de demolición de edificaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.d) del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

b) El proyecto de restablecimiento se presentará ante el ayuntamiento, junto con la documentación que el planeamiento urbanístico municipal pueda exigir a este tipo de proyectos. Una vez presentada la documentación completa, el ayuntamiento dispondrá del plazo de un mes para comprobar si el proyecto contiene toda la documentación e información que la normativa vigente exige a un proyecto de restablecimiento. En todo caso, el ayuntamiento no solicitará ningún informe o autorización sectorial a otras administraciones u organismos públicos, dado que el proyecto tendrá como único objeto restablecer las cosas a un estado preexistente.

Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, empezará a contar el plazo de ejecución de las obras de restablecimiento que figura en la orden de restablecimiento, o que figura en la resolución de inicio del procedimiento de restablecimiento si el proyecto se presentara durante la tramitación de este procedimiento pero antes de que se dicte la orden de restablecimiento. Si el órgano municipal detectara, transcurrido el plazo de un mes, que el proyecto no contiene toda la documentación e información requeridas, el ayuntamiento ordenará la paralización inmediata de las obras y requerirá la presentación de un nuevo proyecto que haya subsanado los incumplimientos detectados.

c) Los municipios podrán establecer el cobro de una tasa por las tareas administrativas que genera la tramitación del proyecto de restablecimiento, en especial por la emisión de los informes necesarios para constatar si el proyecto contiene toda la documentación e información requeridas por la normativa aplicable.

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

De conformidad con el informe técnico municipal obrante en el expediente que nos ocupa y atendida la motivación por la que se desestiman las alegaciones de la interesada sobre este particular, esta administración determina que el valor total de las obras ejecutadas asciende a la cantidad de **1.197.971,61 euros** , obrante en el informe técnico transcrito en el Decreto de incoación del procedimiento y el que esta Administración aquí confirma.

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

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

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



De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21.1 letra s), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, la Alcaldía ostenta la competencia administrativa para resolver, quien la tiene delegada en la Junta de Gobierno Local, mediante Decreto de Alcaldía núm. 2222 de 25 de junio de 2023 para la resolución definitiva de los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística y de realidad física alterada.

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

Vista la propuesta de resolución PR/2024/563 de 16 de febrero de 2024.

ACUERDO

Primero.- DESESTIMAR en su totalidad las alegaciones formuladas por la representación legal de la señora [REDACTED] con NIF número [REDACTED] contra el Decreto núm. 2496 de 19 de julio de 2023 de incoación del presente procedimiento de restauración de la legalidad urbanística de obras en curso de ejecución sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones y todo ello en base a los motivos expuestos en el fundamento jurídico primero y segundo de este escrito.

Segundo.- ORDENAR a la señora [REDACTED] con NIF número [REDACTED] en su calidad de propietaria de la finca sita en DS Buscastell 1320 (2) Polígono 5, parcela 182, Sant Antoni de Portmany que, con motivo de la ejecución en la referida parcela de actos de construcción o de edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo sin título habilitante contrarios a la ordenación urbanística, a la REPOSICIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA en la referida parcela mediante la **DEMOLICIÓN** así como la **SUSPENSIÓN DEFINITIVA DE LOS USOS** de lo siguiente:

- (i) edificaciones con uso de vivienda (viviendas divididas en apartamentos independientes) con un total de de 1020m2,
- (ii) la construcción de almacenes con un total de 140 m2,
- (iii) piscina con un total de 50 m²
- (iv) instalación de placas solares con un total de 36 unidades,

Tercero.- INDICAR a la interesada que, para proceder a la ejecución de la orden de demolición y, de conformidad con lo regulado en el artículo 193 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, deberá presentarse ante este Ayuntamiento el correspondiente **PROYECTO DE RESTABLECIMIENTO** en el plazo de **UN MES**, contados a partir de la recepción de la notificación de la presente resolución.

Cuarto.- COMUNICAR a la interesada que, el **PLAZO DE EJECUCIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DE RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA** es de **DOS MESES** desde que sea resuelto por este Ayuntamiento la conformidad del proyecto de reposición de la realidad física presentado con la orden de demolición aquí dictada.

Quinto.- INFORMAR a la interesada que, a todos los efectos legales oportunos, la valoración de las obras se fija en la cantidad de **1.197.971,61 euros**.



Sexto.- ADVERTIR a la interesada que, el incumplimiento, una vez que sea firme, de la orden de restablecimiento de la realidad física a su estado anterior dará lugar, mientras dure, a la imposición de hasta doce **MULTAS COERCITIVAS** con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del 10 por ciento del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros. En estos casos, las multas coercitivas deben reiterarse con la periodicidad máxima de tres meses, si se trata de las tres primeras; y de dos meses, si son posteriores.

Asimismo, en cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que se haya señalado para el cumplimiento voluntario de la orden por parte de la persona interesada, se podrá llevar a cabo la **EJECUCIÓN SUBSIDIARIA** a costa de esta, ejecución que procede en todo caso una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.

Séptimo.- INFORMAR a la interesada que todo lo anterior debe entenderse sin perjuicio de la tramitación del correspondiente **EXPEDIENTE SANCIONADOR**.

A estos efectos, téngase en consideración que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 176 apartado 2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, el restablecimiento de la realidad física alterada en el plazo otorgado al efecto hace que la **SANCIÓN** que pueda proceder y se dicte en el procedimiento sancionador que en su día se tramite **pueda reducirse**.

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

Noveno.- NOTIFICAR el acuerdo que sobre este asunto se dicte a los interesados, 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.

B) ASUNTOS DE URGENCIA

No hay asuntos

C) ACTIVIDAD DE CONTROL

11. Expediente 4392/2018. Dar cuenta de la sentencia n.º 547/2023 del 4/07/23 del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, recaída al AP 153/2021 derivado del PO 107/2018 sobre infracciones urbanísticas

Vistos por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de les Illes Balears los autos seguidos ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Palma de Mallorca, con el número 107/2018 de autos del Juzgado y numero 153/2021 de rollo de esta Sala; actuando como parte apelante, **D. [REDACTED]**, representado por el Procurador Sr. Ros, y asistido por el Letrado Sr. Morant; y como apelado, el **Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany**, representado por la Procuradora Sra. Ferrer, y asistido por la



Letrada Sra. Tur

Constituye el objeto del recurso contencioso-administrativo el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, adoptado en sesión celebrada el 13/06/2018, mediante el que se desestimaba el recurso de reposición presentado contra el acuerdo de 11/05/2016, por el que se había ordenado la demolición de las obras ejecutadas sin licencia en Sa Bassa Roja, 23, Polígono 6, Parcela 149, del término municipal de Sant Antoni de Portmany, consistentes en la construcción de una terraza cubierta de 41,40 m2 de superficie, adosada a vivienda de dos plantas

Ha sido Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. Pablo Delfont Maza, quien expresa el parecer de la Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La sentencia número 12 de 2021, dictada el 29/12/2020 por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Palma de Mallorca, en los autos seguidos por el procedimiento ordinario y de los que trae causa el presente rollo de apelación, ha desestimado el recurso contencioso-administrativo y ha impuesto las costas del juicio.

SEGUNDO.- Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación en plazo y forma por la parte demandante, siendo admitido en ambos efectos.

TERCERO.- La parte apelante solicitó la práctica de prueba en la apelación, lo que fue denegado por la Sala mediante Auto de 19/01/2022 en el que señalábamos lo siguiente:

“En la demanda se solicitó que el juicio se recibiera a prueba. Independientemente de si se relacionaron o no en la demanda qué hechos se quería probar, lo cierto es que no se solicitó ningún medio de prueba. Por lo tanto, en la demanda no se solicitaron los medios de prueba que se solicitan ahora a la Sala. La denegación en el Juzgado fue recurrida en reposición, pero no se subsanó el defecto de la demanda de falta de señalamiento de medios de prueba. En consecuencia, no se trata de caso recogido en el artículo 85.3 de la ley 29/1998.”

CUARTO.- Se ha seguido el recurso con arreglo a los trámites de la Ley Reguladora de la Jurisdicción contencioso-Administrativa, quedando los autos conclusos para dictar sentencia, señalando para la votación y fallo el día 04/07/2023.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El recurso contencioso-administrativo ha sido dirigido por el ahora apelante, Sr. ██████████, contra un acuerdo de la Administración aquí apelada, Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, en concreto contra el acuerdo de su Junta de Gobierno Local, adoptado en sesión celebrada el 13/06/2018, mediante el que se había desestimado el recurso de reposición presentado contra el acuerdo de 11/05/2016, por el que se ordenó la demolición de las obras ejecutadas sin licencia en Sa Bassa Roja, 23, Polígono 6, Parcela 149, del término municipal de Sant Antoni de Portmany, consistentes en la construcción de una terraza cubierta de 41,40 m2 de superficie, adosada a vivienda de dos plantas.

Esa impugnación se basó por la parte demandante en (i) la posible caducidad del expediente de restauración de la legalidad urbanística -artículo 151.5 de la Ley CAIB 2/2014- porque el requerimiento para acreditar la legalidad de las obras se produjo el 24/06/2014 y la resolución del procedimiento que se iniciaría después le fue notificada más de un año después, en concreto el 13/06



/2018, (ii) que no hubo infracción porque -según informe pericial que aportaba- las obras ya estaban terminadas y lo que se había hecho fueron labores de mantenimiento sobre una construcción ya existente y muy antigua que se terminaron el 31/05/2009, y (iii) la posible prescripción de la acción de la Administración porque se trataría de una infracción leve, con plazo de prescripción de un año, el cual habría transcurrido al iniciarse el expediente -artículo 176.2 y 3 de la Ley CAIB 2/2014-.

Pues bien, desestimado el recurso contencioso-administrativo en la sentencia ahora apelada, el recurso de apelación de que aquí tratamos viene a basarse en lo mismo que la demanda, esto es, en resumen, en la discrepancia sobre que el computo de la caducidad no se inicie el 24/06/2014; en que las obras en cuestión eran únicamente de mantenimiento, para lo que se esgrime que el rechazo en la sentencia se basaría en la falta de prueba en la primera instancia, lo que se atribuye a una supuesta indebida denegación de la entonces propuesta y ha dado lugar a que se haya pretendido su practica en esta apelación, pero esa solicitud ha sido rechazada por la Sala en el Auto de 19/01 /2022, cuyo fundamento ha quedado transcrito en el tercer antecedente de hecho de esta sentencia; y en la prescripción de la acción de la Administración por tratarse de una infracción leve, con plazo de prescripción de un año.

SEGUNDO.- La Sala acepta y comparte los fundamentos de la sentencia apelada.

La perención o caducidad del procedimiento, que es una forma de terminación para impedir la pendencia indefinida de un procedimiento inactivo o paralizado, no puede confundirse con la caducidad de la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística ni con la prescripción de la acción para sancionar las infracciones administrativas, de modo que no ha de atenderse al plazo de ocho años previsto

La caducidad del procedimiento administrativo para la restauración de la legalidad urbanística perturbada, siendo ese un procedimiento ordinario de disciplina urbanística, se produce por el transcurso de un año entre el acuerdo de iniciación y la notificación regular de su resolución, sea ésta efectiva o intentada por primera vez sin efecto -en ese sentido, artículo 50.3.a) de la Ley CAIB 3 /2003 y artículo 151.5 de la Ley CAIB 2/2014, de aplicación al caso-

Así lo ha señalado la jurisprudencia, habiendo sido recogido por la Sala reiteradamente, por todas, en la sentencia número 346/2012 -ECLI: ES:TSJBAI:2012:573-.

Pues bien, para el caso, descontado el plazo de dos meses para legalizar, notificado el inicio el 15/06 /2015, el plazo concluía el 15/08/2016, esto es, casi tres meses después de que el 20/05/2016 ya hubiera sido regularmente notificada al ahora apelante la resolución del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística perturbada.

No se trata en este caso de un procedimiento administrativo sancionador sino de naturaleza reparadora, esto es, encaminado a la restauración del ordenamiento urbanístico perturbado por no haberse obtenido la licencia municipal precisa. De ahí la medida de suspensión cautelar e inmediata de la obra que se estuviera realizando y el simultáneo requerimiento para que el interesado, en el plazo perentorio de dos meses, solicitase la oportuna licencia, desembocándose en la orden demolición si en ese plazo de dos meses no se solicita la licencia requerida o si las obras no fueran legalizables.

Las obras realizadas sin licencia, tal como figura en el expediente, consistieron en la construcción de obra nueva consistente en una terraza cubierta de 41,40 m2 de superficie, adosada a la vivienda de dos plantas, no siendo, pues, obras de mera reparación o mantenimiento. Esas obras fueron realizadas en edificio fuera de ordenación sito en suelo rústico. Se trataba igualmente de obras



ilegalizables al incumplir los parámetros de parcela mínima y estar agotada la edificabilidad de la misma, incurriéndose en la infracción prevista en el artículo 186 de la Ley CAIB 2/2014.

El artículo 73.2 de la Ley CAIB 10/1990, al igual que el artículo 154.1 de la Ley CAIB 2/2014 y el artículo 205 de la Ley CAIB 2/2017 disponen que el plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas es de ocho años, contados desde que la obra se encuentre totalmente acabada.

La carga de prueba de la fecha de terminación de las obras incumbe al infractor y no a la Administración actuante -artículo 73.1 de la Ley CAIB 10/1990, después artículo 179 de la Ley CAIB 2 /2014-.

Esa fecha de terminación de las obras constituye el dies a quo del cómputo del plazo de los ocho años.

Sobre la prueba del dies a quo del plazo para que la Administración concernida pueda ejercitar la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística alterada, en la sentencia número 405/2019 - ECLI:ES:TSJBAL:2019:660- señalábamos lo siguiente

“La acción administrativa reconocida por el ordenamiento jurídico para el restablecimiento de la legalidad urbanística perturbada está limitada en el tiempo.

Por lo tanto, la acción administrativa para el restablecimiento de la legalidad urbanística caduca ya que presupuesto habilitante de la reacción es que no haya transcurrido el plazo de ocho años desde la total y completa finalización de las obras clandestinas.

Como es sabido, la jurisprudencia constante -por todas la sentencia del Tribunal Supremo de 31/01 /2012, ROJ: STS 530/2012, ECLI: ES: TS: 2012:530 - ha señalado que no es la Administración que pretende el restablecimiento de la legalidad urbanística perturbada quien debe probar la fecha de finalización de las obras clandestinas sino que la prueba corre a cargo del administrado porque (i) se ha colocado voluntariamente en una situación de clandestinidad, (ii) ha creado la dificultad para el conocimiento del dies a quo, y (iii) el principio de la buena fe, plenamente operante en el campo procesal según dispone el artículo 11.1 Ley Orgánica 6/1985 , impide que el que crea una situación de ilegalidad pueda obtener ventaja de las dificultades probatorias originadas por esa ilegalidad.

Y esa carga de la prueba no afecta a la presunción de inocencia del infractor porque el restablecimiento de la legalidad urbanística alterada ni es una medida sancionadora ni se articula pues a través de un procedimiento sancionador.

Como decimos, la prueba de la finalización de las obras clandestinas corre a cargo de quien la invoca [...]

Tanto el artículo 73.2 de la Ley CAIB 10/1990 , como el artículo 154.1 de la Ley CAIB 2/2014 y el artículo 205 de la Ley CAIB 2/2017 disponen que el plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas es de ocho años, contados desde que la obra clandestina se encuentre totalmente acabada.

Y el artículo 205 de la Ley CAIB 2/2017 expresa ahora que "[...] la obra se entenderá totalmente acabada cuando así se acredite fehacientemente, con criterios de objetividad y rigor, de manera indudable y con certeza y exactitud [...]"

Una obra clandestina se ha entendido siempre -y se sigue entendiendo pues- completa o totalmente finalizada o acabada exclusivamente cuando se acredita que está realmente dispuesta para servir al



fin al que estuviera destinada y en condiciones de ser ocupada sin necesidad de obra complementaria de ningún tipo.

En principio, cualquier medio de prueba es válido para la acreditación rigurosa que se requiere. Pero, como es natural, esa rigurosa acreditación no puede resultar, por ejemplo, (i) de la sola observación de una fotografía aérea, es decir, una mera imagen distante e imprecisa o insuficientemente precisa, ni tampoco (ii) de las manifestaciones de vecinos, facturas o recibos.

Por último, recordaremos que la Sala, por ejemplo, en las sentencias números 692/2011 , 965/2011 , 502/2016 y 663/2016 -ROJ: STSJ BAL 1005/2011 , ECLI: ES: TSJ BAL: 2011:1005, ROJ: STSJ BAL 1523/2011, ECLI: ES: TSJBAL: 2011:1523, ROJ: STSJ BAL 797/2016, ECLI:ES:TSJBAL:2016:797 y ROJ: STSJ BAL 1028/2016, ECLI:ES: TSJBAL: 2016:1028, respectivamente- ha señalado que la imprescindible acreditación de la certeza de la total finalización de la obras clandestinas, esto es, el juicio de certeza, puede extraerse, por ejemplo, de la prueba documental consistente en el certificado final de obras suscrito por un técnico competente y sellado por el Colegio Oficial correspondiente.

E igualmente cabría obtenerse esa certeza de Actas Notariales en un momento dado con comprobación in situ por el propio Notario.”

El ahora apelante se basó meramente en el informe pericial obrante en el expediente, emitido por Arquitecto y en el que se señalaba que se habían realizado labores de mantenimiento sobre una estructura tubular allí existente, finalizándolo todo el 31/05/2009. Afirmado por la parte demandante que el porche ya se visualizaba en la fotografía aportada anterior al año 1980, esa afirmación se rechaza en la sentencia apelada, precisándose que tampoco constaba que lo que se afirmaba en relación al año 2009 coincidieran con lo que pudo ser observado en 2015 por la Administración actuante. Y a ello se añade con acierto en la sentencia apelada que:

“Por otro lado, aun en el caso de que realmente dicho porche hubiera sido construido en el año 1980, lo que como se ha dicho no ha quedado acreditado, debe partirse de la base de que los edificios y obras construidos sin licencia respecto de los que la acción de restauración de la legalidad urbanística ha caducado se encuentra en situación equiparable a la de fuera de ordenación absoluta (no en situación de fuera de ordenación), pues no puede tener el mismo tratamiento aquel que ha construido lícitamente que el que lo ha realizado con la correspondiente licencia y en ellos son admisibles más que las pequeñas obras indispensables para garantizar su conservación, seguridad (que no impliquen aumento de su valor expropiatorio) y no existe una prueba documental gráfica del estado de la terraza, ni de las supuestas reparaciones realizadas en el año 2009, ni del estado anterior de la terraza, el informe señaló que se aplicaron varias capas de pintura contra la corrosión y forrado de los mismos con placas aquapanel tanto en pilares, como en techos y antepechos pero tampoco hay prueba documental de ello como pudiera ser un presupuesto, un recibo o un pago de los trabajos. En suma, no se puede determinar ni que el porche estuviera construido con anterioridad al año 2007 ni que las "reparaciones" fueran las señaladas y por ello, con la desestimación de este motivo, procederá la íntegra desestimación del recurso.”

Llegados a este punto, cumple ya la desestimación de la apelación

TERCERO.- Conforme a lo previsto en el artículo 139.2 de la Ley 29/1998, procede imponer a la parte apelante las costas causadas en la presente apelación, pero las limitaremos hasta un máximo de 1.000,00 euros por todos los conceptos.

En atención a lo expuesto.



FALLAMOS

PRIMERO.- Desestimamos el recurso de apelación presentado contra la sentencia número 12 de 2021 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 y la confirmamos.

SEGUNDO.- Imponemos a la parte apelante las costas causadas en la presente apelación, pero las limitamos hasta un máximo de 1.000,00 euros por todos los conceptos, sin perjuicio de las restantes limitaciones derivadas de la aplicación del artículo 139. 6º de la Ley 29/1998

Contra esta sentencia y de acuerdo con la modificación introducida por la Ley 7/2015 en la Ley 29 /1998, caben los siguientes recursos:

1.- Recurso de casación a preparar ante esta Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears y para la Sala Tercera del Tribunal Supremo, según lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 29/1998, en el plazo de 30 días a partir de la notificación, si el recurso pretende fundarse en infracción de normas de Derecho estatal o de la Unión Europea. Téngase en cuenta el Acuerdo de 19 de mayo de 2016, del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica el Acuerdo de 20 de abril de 2016, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al Recurso de Casación ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo -BOE nº 162 de 6 de julio de 2016-, y/o

2.- Recurso de casación a preparar ante esta Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears y para la Sección de casación esta misma Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, según lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 29/1998, en el plazo de 30 días a partir de la notificación, si el recurso pretende fundarse en infracción de normas emanadas de la Comunidad Autónoma de Illes Balears. Se tendrá en cuenta también el Acuerdo de 19 de mayo de 2016, del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica el Acuerdo de 20 de abril de 2016, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al Recurso de Casación - BOE nº 162 de 6 de julio de 2016-

Así por esta nuestra sentencia de la que quedará testimonio en autos para su notificación, la pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada que ha sido la anterior sentencia por el Magistrado de esta Sala Ilmo. Sr. D. Pablo Delfont Maza que ha sido Ponente en este trámite de Audiencia Pública, doy fe. El Letrado de la Administración de Justicia, rubricado.

Acuerdo:

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

D) RUEGOS Y PREGUNTAS

No hay asuntos

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



ÍNDICE DE ANEXOS ACTA JGL/2024/8

A) PARTE RESOLUTIVA

1. Expedient 891/2024. Aprovació Oferta d'Ocupació Pública – Any 2024
 - Anexo 1. ANEXO I ANEXO II (OFERTA EMPLEO)
2. Expedient 6001/2021. Autorització de modificacions en el transcurs de les obres respecte d'obres de canvi d'ús de locals a dos habitatges en sòl urbà
 - Anexo 2. 5751.2023 INF TEC CFO y MTO favorable
3. Expedient 1933/2023. Autorització de modificacions en el transcurs de les obres respecte de llicència urbanística per a la instal·lació de tanca publicitària en sòl urbà
 - Anexo 3. Informe técnico FAVORABLE MTO vallas publicitarias 1933_2023
4. Expedient 4776/2016. Atorgament de llicència urbanística per a moviments de terres per a realització d'intervenció arqueològica i de seguiment en sòl rústic aprovat per la CIOTUPHA
 - Anexo 4. 2016_4776 informe técnico bas 4
5. Expedient 4884/2021. Atorgament de llicència de legalització de divisió de magatzem/garatge en sòl urbà
 - Anexo 5. Informe técnico FAVORABLE División de local en dos Exp. 4884_2021
6. Expedient 3810/2022. Atorgament de llicència urbanística per a edifici plurifamiliar entre mitgeres en sòl urbà segons projecte bàsic
 - Anexo 6. 3810-2022-Plurifamiliar Trasteros-CA1-03-Fav
7. Expedient 4743/2023. Atorgament de llicència urbanística per a rehabilitació integral d'establiment turístic en sòl rústic segons règim previst per a la modernització i millora d'establiments turístics previstos en l'article 7 de la Llei 2/2020 de 15 d'octubre
 - Anexo 7. 4743-2023_Licencia Urbanistica_Proyecto de ejecución
8. Expedient 613/2024. Atorgament de llicència urbanística per a construcció de piscina en establiment turístic en sòl urbà
 - Anexo 8. 613-2024-RefHotel-PiscinaEnCubierta-Fav
 - Anexo 9. 613_2024_Informe técnico respecto de la actividad - Modif actividad

B) ASUNTOS DE URGENCIA

Departamento de Recursos Humanos

Expediente n.º: 891/2024

Procedimiento: Planificación y Ordenación de Personal

Asunto: Aprobación Oferta de Empleo Público – Año 2024

INFORME-PROPUESTA DE RECURSOS HUMANOS

ANEXO I

	apellidos_nombre	Plaza / Puesto	Fecha cese	motivo_cese
1	[REDACTED]	OFICIAL BRIGADA OBRAS	05/01/2023	JUBILACION
2	[REDACTED]	ADMINISTRATIVO/A	31/01/2023	JUBILACION
3	[REDACTED]	AGENTE POLICIA LOCAL	24/03/2023	PERMUTA / EXCEDENCIA VOLUNTARIA
4	[REDACTED]	SUBALTERNO/A - NOTIFICADOR/A	02/06/2023	EXCEDENCIA VOLUNTARIA
5	[REDACTED]	AGENTE POLICIA LOCAL	31/07/2023	PERMUTA / EXCEDENCIA VOLUNTARIA
6	[REDACTED]	AGENTE POLICIA LOCAL	31/07/2023	AGOTAMIENTO DE IT
7	[REDACTED]	ADMINISTRATIVO/A	08/09/2023	JUBILACION
8	[REDACTED]	AUXILIAR ADMINISTRATIVO	23/10/2023	EXCEDENCIA VOLUNTARIA
9	[REDACTED]	CELADOR	01/11/2023	JUBILACION
10	[REDACTED]	AGENTE POLICIA LOCAL	31/12/2023	JUBILACION

ANEXO II

RESUMEN TASA REPOSICIÓN 2024		N.º Ceses	Tasa Reposición
a) Tasa de Reposición General: Todos los sectores (Art. 20.Dos.1.b) Amortizada deuda financiera a 31 de diciembre de 2023 120%	120%	6	7
b) Tasa de Reposición Policía Local (Art. 20.Dos.1.c)	125%	4	5
Total:		10	12

Plazas a ofertar según tasa de reposición:	Plaza	N.º plazas
a) Tasa Reposición General: (Art. 20.cuatro.1 se ceden tres plazas de la tasa a la tasa de policía):	8 Plazas Auxiliar Administrativo 2 Plazas Ayudante Brigada Obras	10
b) Tasa Reposición Policía Local:	2 Plazas Policía Local	2
Plazas a ofertar que no computan tasa motivo:		
	Plaza	N.º plazas
b) Las plazas que se convoquen por promoción interna, ni los ceses derivados de dichos procesos	2 Plazas TAE A1 1 Plaza Administrativo C1 1 Plaza Coordinador/a Playas C1 1 Plaza Coordinador/a Limpieza C1	5
f) Las plazas necesarias para la puesta en marcha y funcionamiento de nuevos servicios cuyo establecimiento venga impuesto en virtud de una norma estatal, autonómica o local.	1 Plaza Trabajador Social 1 Plaza Educadora Social 1 Plaza Celador	3

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
 Número: 2024-0009 Fecha: 08/07/2024

Cód. Validación:
 Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 118



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears

Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente nº: 5751/2023

Procedimiento: Licencia de Primera Ocupación

Asunto: Informe técnico – Certificado municipal de Final de Obras.

ANTECEDENTES

- Expediente 6001/2021 Declaración responsable régimen excepcional Ley 2/2020 de 15 de octubre, reforma de locales para su conversión a 2 viviendas en la calle de la Soledat, 1 de Sant Antoni de Portmany, redactado por los arquitectos Luis Quesada Salcedo y Anna Fernández Abelló, proyecto básico y ejecución visado 13/01405/21 en fecha 09/11/2021.
- Escrito con registro de entrada 2023-E-RE-7664 de fecha 29/09/2023 formulado por LUIS QUESADA SALCEDO, en representación de KANSALA IBIZA S.L, solicitando certificado de final de obra municipal del expediente 6001/2021.
- Con fecha 23/10/2023 se realiza un requerimiento por parte de los SSTT Municipales.
- Con fecha 28/11/2023 y RGE 2023-E-RE-9615 se aporta documentación al expediente para subsanar las deficiencias indicadas.
- Con fecha 09/02/2023 se realiza un requerimiento por parte de los SSTT Municipales.
- Con fecha 16/02/2024 y RGE 2024-E-RE-1397 se aporta documentación al expediente para subsanar las deficiencias indicadas.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2024-0009 Fecha: 08/07/2024

Cód. Validación:
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 118



INFORME

PRIMERO.- Es objeto de este informe la valoración del Certificado Final de obra y habitabilidad de REFORMA DE LOCALES PARA SU CONVERSIÓN EN 2 VIVIENDAS en la calle de la soledat, 1 de Sant Antoni de Portmany, visado COAIB 13/01502/23 con fecha 28/09/2023 presentado mediante RGE 2023-E-RE-7664 y la documentación presentada mediante RGE 2023-E-RE-9615 y 2024-E-RE-1397.

Promotor: KANSALA IBIZA SL
 Constructor: KANSALA IBIZA SL
 Projectista: LUIS QUESADA SALCEDO/ ANNA FERNÁNDEZ ABELLÓ
 Director de Obra: LUIS QUESADA SALCEDO/ ANNA FERNÁNDEZ ABELLÓ
 Director de Ejecución de Obra: MARI MARI, MARIA NIEVES

VIVIENDAS/LOCALES/EDIFICIOS RESIDENCIALES NO VIVIENDAS/ HABITATGES/LOCALS/EDIFICIS RESIDENCIAIS NO HABITATGES			VIVIENDAS/LOCALES/EDIFICIOS RESIDENCIALES NO VIVIENDAS/ HABITATGES/LOCALS/EDIFICIS RESIDENCIAIS NO HABITATGES			VIVIENDAS/LOCALES/EDIFICIOS RESIDENCIALES NO VIVIENDAS/ HABITATGES/LOCALS/EDIFICIS RESIDENCIAIS NO HABITATGES			VIVIENDAS/LOCALES/EDIFICIOS RESIDENCIALES NO VIVIENDAS/ HABITATGES/LOCALS/EDIFICIS RESIDENCIAIS NO HABITATGES		
SITUACIÓN (Escalera, Piso, Puerta, etc)/ SITUACIÓ (Escala, Pla, Porta, etc)	USO/ ÚS (2)	NÚMERO MÁXIMO PLAZAS/ MÁXIM NÚMERO PLACES (3)	SITUACIÓN (Escalera, Piso, Puerta, etc)/ SITUACIÓ (Escala, Pla, Porta, etc)	USO/ ÚS (2)	NÚMERO MÁXIMO PLAZAS/ MÁXIM NÚMERO PLACES (3)	SITUACIÓN (Escalera, Piso, Puerta, etc)/ SITUACIÓ (Escala, Pla, Porta, etc)	USO/ ÚS (2)	NÚMERO MÁXIMO PLAZAS/ MÁXIM NÚMERO PLACES (3)	SITUACIÓN (Escalera, Piso, Puerta, etc)/ SITUACIÓ (Escala, Pla, Porta, etc)	USO/ ÚS (2)	NÚMERO MÁXIMO PLAZAS/ MÁXIM NÚMERO PLACES (3)
CAMBIO DE USO	V	4									
CAMBIO DE USO	V	6									

Extracto de Certificado final de obras y habitabilidad con visado 13/01502/23, Ocupantes.

Se presenta la siguiente documentación mediante RGE 2024-E-RE-1397:

- JUSTIFICACIÓN A LA SOLUCION ALTERNATIVA PARA LA EXTRACCION DE AIRE DE LA COCINA y plano JUSTIFICACIÓN EXTRACCIÓN COCINAS firmado por el arquitecto LUIS QUESADA SALCEDO.

SEGUNDO.- Respecto a las deficiencias y falta de documentación expuestas en el anterior informe:

- *En definitiva se deberá aportar una justificación técnica de la solución alternativa ejecutada por ser distinta a las soluciones técnicas basadas en el DB HS 3 (CTE), apartados 3.1.1.3 y 3.2.5.2.*

Se aporta JUSTIFICACIÓN A LA SOLUCIÓN ALTERNATIVA PARA LA EXTRACCIÓN DE AIRE DE LA COCINA y plano JUSTIFICACIÓN EXTRACCIÓN COCINAS firmado digitalmente por el arquitecto LUIS QUESADA SALCEDO.



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa · Illes Balears

Aportada una justificación de la solución alternativa ejecutada y constar en el expediente declaración responsable del arquitecto Luis Quesada Salcedo n.º de colegiado COAIB 487.775 se considera subsanada la deficiencia.

TERCERO.- Modificaciones durante el transcurso de las obras:

Tras visita de inspección realizada el 19/10/2023 por los Servicios Técnicos, se observó que existen diferencias entre las obras ejecutadas y el proyecto visado 13/01405/21 y la documentación complementaria presentada mediante RGE 2023-E-RE-9615 y 2024-E-RE-1397. A continuación se indican las modificaciones:

1. Se ha modificado el sistema de extracción de las cocinas instalando sistema de recirculación con filtro de carbono activo.
2. No se han ejecutado las piscinas y pérgolas previstas en los patios posteriores de cada vivienda.

Las modificaciones observadas no suponen un aumento de los parámetros urbanísticos, se ajusta a la regulación del punto 2 del artículo 156 de la LUIB.

CONCLUSIONES

Visto cuanto antecede:

Primero.- Se informa **FAVORABLE** las Modificaciones en el Transcurso de las obras, según documentación aportada con RGE 2023-E-RE-7664, 9615 y 2024-E-RE-1397, sin variación de parámetros urbanísticos respecto a expediente 6001/2021.

Segundo.- Se informa **FAVORABLE** la solicitud de certificado municipal de final de obra, correspondiente a las obras contempladas en expediente 6001/2021, reforma de locales para su conversión a 2 viviendas en la calle de la Soledat, 1 de Sant Antoni de Portmany.

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: 2024-0009 Fecha: 08/07/2024

Cód. Validación:
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 118

Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente: 1933/2023

Asunto: Licencia urbanística

ANTECEDENTES

- Se inicia el presente expediente municipal tras la solicitud presentada en fecha 23 de marzo de 2023 mediante RGE 2023-E-RE-2208 formulado por María Alejandra Company Rebagliati con DNI [REDACTED], en nombre y representación de IBIZA PUBLICIDAD SA con CIF A07060270, en el que se solicita Licencia Urbanística para la instalación de dos vallas publicitarias en Calle Londres S/N con referencia catastral 3365019CD5136N0000ED, sito en el Término Municipal de Sant Antoni de Portmany, según dos Proyectos de Ejecución visados 2023/00310/01 y 2023/00312/01 en fecha 31 de enero 2023 redactados por Pablo Quesada Salcedo, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos colegiado número 29.685 de la demarcación de las Islas Baleares.

- En fecha de 02 de octubre de 2023 se notifica mediante n.º registro 2023-S-RE-8042, informe técnico redactado por los Servicios Técnicos Municipales en la que se requiere a la parte interesada descripción del contenido del anuncio propuesto y justificar cumplimiento del art. 36.4. de la Ley de Carreteras.

- En fecha 25 de octubre de 2023 mediante número de registro 2023-E-RE-8542 María Alejandra Company Rebagliati en representación de IBIZA PUBLICIDAD SA aporta documentación para dar respuesta al requerimiento redactado por los Servicios Técnicos Municipales notificado mediante n.º registro 2023-S-RE-8042 adjuntando escrito titulado: 9. *Alegaciones Requerimiento 1933_2023 - 52157 - Sant Antoni_signed.*

- En fecha 08 de noviembre de 2023 mediante n.º de registro 2023-S-RE-9193 y 2023-S-RE-9194 se notifica informe redactado por los Servicios Técnicos Municipales en el que se requiere a la parte interesada *“aportar documento que justifique la disposición jurídica de la parcela otorgada en su caso por la titular dominical de la misma, esto es, la sociedad SA SOLANA S.L. con NIF B07169204”.*

- En fecha 08 de noviembre de 2023 mediante n.º de registro 2023-E-RE-8940 María Alejandra Company Rebagliati en representación de IBIZA PUBLICIDAD SA aporta documentación para dar respuesta al requerimiento redactado por los Servicios Técnicos Municipales notificado mediante n.º registro 2023-S-RE-9193 y 2023-S-RE-9194.

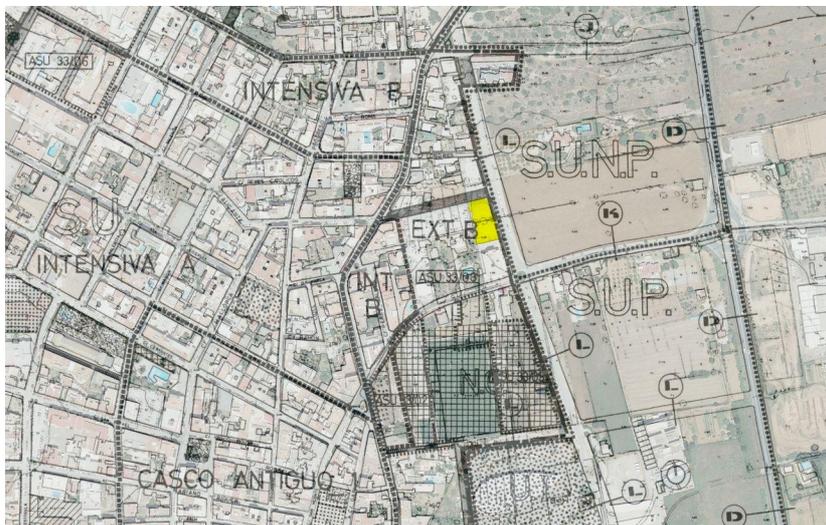
- En fecha 8 de noviembre de 2023 se emite informe favorable redactado por los Servicios Técnicos Municipales.

- La Junta de Gobierno de este Ayuntamiento, en sesión de fecha de 7 de diciembre de 2023 acordó conceder al solicitante Licencia Urbanística para la instalación de dos vallas publicitarias en Calle Londres S/N con referencia catastral 3365019CD5136N0000E, según proyectos de Ejecución visados 2023/00310/01 y 2023/00312/01 en fecha 31 de enero 2023 redactados por Pablo Quesada Salcedo, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos colegiado número 29.685 de la demarcación de las Islas Baleares, y según documentación aportada mediante número de registro 2023-E-RE-8542.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
 Número: 2024-0009 Fecha: 08/07/2024

Cód. Validación: [REDACTED]
 Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 118

El planeamiento urbanístico es el Plan General de Ordenación Urbanística de Sant Antoni de Portmany de 1987 (BOCAIB núm. 90, de 21-07-1987 y BOIB núm. 117, de 29-09-2001, PGOU 1987) y sus sucesivas modificaciones, en adelante **PGOU**, la parcela objeto está clasificada como **SUELO URBANO**, con la calificación de **EXTENSIVA B**.



Parcela calificada Extensiva B según PGOU.

INFORME TÉCNICO

PRIMERO.- El objeto del presente informe es el estudio de la documentación aportada mediante RGE 2024-E-RE-551 en fecha 23/01/2024 y 2024-E-RE-817 en fecha 31/01/2023 ambas presentadas por María Alejandra Company Rebagliati en nombre de IBIZA PUBLICIDAD SA en las que se expone:

2024-E-RE-551. 23/01/2024

“Que el pasado 7/12/2023 la Junta de Gobierno Local concedió licencia para la instalación de dos vallas en la calle Londres de su Municipio, interesando a esta parte modificar ahora la ubicación de los soportes, en el transcurso de las obras, con cumplimiento de los retranqueos legalmente establecidos.”

Vía telefónica se comunica a la parte interesada que para la correcta tramitación del expediente la documentación presentada deberá estar debidamente visada.

2024-E-RE-817. 31/01/2024

“Que hemos sido requeridos para aportar la documentación relativa a la MTO de reubicación de vallas publicitarias, visada, y que venimos a aportar en este momento.”

La parte interesada aporta documentación visada n.º 2023/00312/02 en fecha 30/01/2024 por el Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos redactada por el técnico Pablo Quesada Salgado titulada: *“Informe modificación durante el transcurso de las obras del Proyecto de Ejecución de vallado publicitario 52157-01 y 02 en suelo urbano. Parcela 3365019CD5136N0000ED. TM Sant Antoni de Portmany. Illes Balears.”*

SEGUNDO.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

- El Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, aprobado

definitivamente en fecha de 2 de junio de 1987 y publicado en BOCAIB n.º 90 de fecha 21 de julio de 1987, texto refundido publicado en BOIB n.º 117 de 29-09-2001 (en adelante PGOU) y sus sucesivas modificaciones, siendo la última de ellas la publicada en el BOIB n.º 88 de 28 de junio de 2014.

- Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera aprobado definitivamente por el pleno del Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 21 de marzo de 2005 (BOIB núm. 50, de 31-03-2005, en adelante PTI).

- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (BOIB n.º 160 de 29 de diciembre de 2017, En adelante LUIB).

- Ley 5/1990, de 24 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares

- Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- Ordenanza fiscal n.º 5 reguladora del impuesto por construcciones, instalaciones y obras.

- Ordenanza fiscal n.º 8 reguladora de la tasa por licencias urbanísticas.

- Planes directores sectoriales vigentes.

TERCERO.- Modificado durante el transcurso de las obras

Analizada la documentación presentada, el interesado propone modificar la ubicación de las dos vallas publicitarias autorizadas por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento en fecha 7 de diciembre de 2023 adjuntando la siguiente documentación visada n.º 2023/00312/02 en fecha 30/01/2024:

3.1. Valla paralela Calle Londres (52157-01):



Ubicación valla publicitaria n.º 1 autorizada - Plano presentado por el interesado

“Se propone desplazar la ubicación del vallado publicitario, de forma que el extremo norte de la valla se situé a 3 metros del lindero de la parcela. Cumpliendo con la condición del retranqueo mínimo al vial y a los laterales.”



Ubicación propuesta valla publicitaria n.º 1 - Plano presentado por el interesado

CUMPLIMIENTO PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
CONCEPTO	PLANEAMIENTO	PROYECTO	NUEVA PROPUESTA
Clasificación del suelo	URBANO	URBANO	URBANO
Calificación	RE-EP. Extensiva B		
Parcela mínima	400 m2	1052 m2	1052 m2
Retranqueo a vial	3 m	6 m	3 m
Retranqueo a lateral	3 m	4 m	5 m
Altura total	11,1 m	5 m	5 m

Tabla 1 Cumplimiento parámetros urbanísticos (en verde parámetros que se modifican)

3.2. Valla paralela Calle Alicante (52157-02):



Ubicación valla publicitaria n.º 2 autorizada - Plano presentado por el interesado

“Se propone desplazar la ubicación del vallado publicitario, de forma que el extremo este de la valla se situé a 7,50 metros del lindero de la parcela. Cumpliendo con la condición del retranqueo

mínimo al vial y a los laterales.”



Ubicación propuesta valla publicitaria n.º 2 - Plano presentado por el interesado

CUMPLIMIENTO PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
CONCEPTO	PLANEAMIENTO	PROYECTO	NUEVA PROPUESTA
Clasificación del suelo	URBANO	URBANO	URBANO
Calificación	RE-EP. Extensiva B		
Parcela mínima	400 m2	1052 m2	1052 m2
Retranqueo a vial	3 m	6 m	7,70 m
Retranqueo a lateral	3 m	4 m	10,80 m
Altura total	11,1 m	5 m	5 m

Tabla 2 Cumplimiento parámetros urbanísticos (en verde parámetros que se modifican).

4. VISIBILIDAD

(...)

Adicionalmente se han realizado las comprobaciones pertinentes por parte del técnico que suscribe para verificar que se mantiene la no visibilidad de las vallas desde el Camí General. Con la nueva ubicación propuesta la valla paralela a la calle Alicante impide la visual de la otra valla desde el Camí General. A su vez la valla paralela a la calle Alicante tiene el tablón publicitario orientada hacia el norte por lo que solo sería visible su estructura.



Imagen aportada por el interesado

Como puede observarse en la fotografía anterior la zona más próxima al vallado desde el Camí General en la rotonda tiene como obstáculos a la visual el arbolado existente y el muro perimetral del edificio al sur de la parcela. Además de ubicarse a una distancia superior a 100 metros por lo que no es posible la correcta lectura de su contenido.

5. CONCLUSIÓN

Tras las verificaciones pertinentes, se considera que la ubicación de las vallas propuesta cumple con las condiciones de retranqueos y alturas aprobadas en la licencia de obras. Así como la condición de no ser visible desde Camí General.”

CUARTO.- RESPECTO A LA NUEVA UBICACIÓN PROPUESTA

El artículo 156 de la LUIB establece las siguientes determinaciones para modificaciones en el transcurso de las obras:

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.

(...)

Analizada la documentación presentada, el interesado propone la reubicación en planta de las dos vallas publicitarias autorizadas presentando la correspondiente justificación y cumplimiento de la normativa de aplicación.

Se comprueba que la nueva ubicación de las dos vallas publicitarias autorizadas se ajustan a los parámetros urbanísticos establecidos por el PGOU de Sant Antoni de Portmany en lo que respecta a la altura máxima y al retranqueo a vial, laterales y fondo permitido en suelo calificado como Extensiva B.

QUINTO.- RESPECTO A LA VISIBILIDAD

A juicio de este técnico resulta justificado por el interesado que la nueva ubicación propuesta para las dos vallas publicitarias autorizadas no son visibles desde el tramo de carretera "Camí General" próximo a la parcela, no obstante, este extremo **deberá ser en su caso valorado por los Servicios Jurídicos de este Ayuntamiento a los efectos de valorar la visibilidad** de la propuesta y por tanto la aplicación el Art. 36 de la Ley 5/1990, de 24 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares establece en el artículo 36 modificado por la disposición final 6.4 de la Ley 2/2020.

CONCLUSIONES

Visto todo lo anterior:

1. La nueva ubicación de las vallas publicitarias autorizadas cumplen con los parámetros urbanísticos establecidos por el PGOU del municipio respecto a la altura máxima y retranqueo a vial, laterales y fondo permitido.

2. A juicio de este técnico resulta FAVORABLE la justificación por el interesado que las vallas publicitarias propuestas no son visibles desde el tramo de carretera "Camí General" próximo a la parcela, no obstante, este extremo **deberá ser** en su caso **valorado por los Servicios Jurídicos de este Ayuntamiento a los efectos de valorar la visibilidad** de la propuesta y por tanto la aplicación el Art. 36 de la Ley 5/1990, de 24 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares establece en el artículo 36 modificado por la disposición final 6.4 de la Ley 2/2020.

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

En Sant Antoni de Portmany
Por los Servicios Técnicos Municipales



Expediente nº: 4776/2016
Informe técnico
Procedimiento: Licencias Urbanísticas
Interesado: JBM ACTIVIDADES IBICENCAS SL
Informe nº4

Solicitud presentada por:

Interesado	JBM ACTIVIDADES IBICENCAS SL	B57052425
Representante	JUAN PLANELLS IVARS	

En relación con la concesión de Licencia Urbanística

Tipo de Actuación	Obras, edificaciones, Instalaciones
Objeto	CONSTRUCCIÓN VIVIENDA

Que se llevará a cabo en el siguiente emplazamiento:

Referencia catastral	07046A01900495
Localización	POLÍGONO 19 PARCELA 194 (actualmente 495)

Visto el RGE-E-RC-16402 de fecha 26/09/2016 mediante el cual se presenta:

- Proyecto básico para construcción de vivienda y piscina. No cuenta con visado colegial, no obstante cumple con aquello establecido en el RD 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. El presupuesto de ejecución material (PEM) asciende a la cantidad de 472.713€.

Visto el RGE-E-RE-870 de fecha 09/02/2022 mediante el cual se presenta:

- Proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina modificado. No cuenta con visado colegial, no obstante cumple con aquello establecido en el RD 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. El presupuesto de ejecución material (PEM) es de 619.030,00€.
- Certificado Histórico de la finca núm. 1.839 del Registro de la Propiedad.
- Certificado Histórico de la finca núm. 17.210 del Registro de la Propiedad.

Visto el RGE 2023-E-RE-8877 de fecha 8/11/2023 de solicitud de inicio del permiso de movimiento de tierras para fines arqueológicos y mediante el cual se presenta:

- Asume de dirección de trabajos de seguimiento arqueológico preventivo de las excavaciones y movimientos de tierras en la parcela.
- Justificante de registro de entrada de Asume de actuación arqueológica preventiva en el CIOTUPHA.

Visto el RGE 2023-E-RE-10227 de fecha 22/12/2023 mediante el cual se presenta solicitud para prospecciones arqueológicas. Se presenta:

- Justificación del cumplimiento de habitabilidad.
- Justificación de los artículos 141, 150 y 276 del PGOU.
- Plano 06, 08 y 09 sin visado colegial. No obstante, da cumplimiento al RD 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.
- Nota del registro de la propiedad.

ANTECEDENTES

Constan los siguientes expedientes relacionados:

- Exp. 150/2022 de acceso a la información pública.

NORMATIVA APLICABLE



- Clasificación del suelo: no urbanizable (PGOU) / rústico (PTIE)
- Calificación: Agrícola ganadera secano (PGOU) / Rústico común (PTIE). La parcela está afectada por zona de servidumbres aeronáuticas.
- Normativa aplicable:
 - o PGOU de Sant Antoni de Portmany. Aprov 02/06/87. Prescripcions 28/09/1992. BOIB (Text Refós) núm. 117 de 19/09/2001.
 - o Ley 6/1997 de 8 de julio, de suelo rústico en las Islas Baleares
 - o Pla Territorial Insular de Eivissa y Formentera (BOIB núm. 50 de 31/03/2005) y modificación 1 (BOIB núm. 67 18/05/2019)
 - o Llei 12/2017, de 29 de novembre, d'urbanisme a les Illes Balears
 - o Decretos Ley 1/2016 i 2/2016

AUTORIZACIONES E INFORMES PREVIOS EXIGIDOS

- Consta informe favorable de fecha 29 de setiembre de 2023 por parte del CIOTUPHA condicionado a situar la vivienda unos metros separada del bancal para respetar los márgenes tradicionales de piedra seca. En dicho informe se advierte que, según informe de Patrimonio: *“a la vista de l'alta incidència arqueològica de l'àrea i la possibilitat d'afectació de l'aqüeducte subterrani del segle XVIII, qualsevol afectació al subsòl i moviment de terra haurà de comptar amb el seguiment arqueològic d'un arqueòleg titulat i, a més, s'hauran de respectar i restaurar els marges tradicionals de pedra seca, especialment per poder contenir materials d'origen arqueològic. S'adverteix que, per tractar-se d'un projecte de construcció dins d'una zona arqueològicament sensible, per mor dels jaciments arqueològics pròxims, el resultat del dit control arqueològic podria tenir, segons les restes que eventualment es detectin, incidència en el projecte definitiu d'obres, a la llum de l'informe arqueològic producte del seguiment arqueològic dels moviments de terres. Les actuacions arqueològiques i entrega dels informes pertinents s'haurà de realitzar d'acord amb les condicions establertes al Decret 14/2011, de 25 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'intervencions arqueològiques i paleontològiques de les Illes Balears, i segons la modificació del Reglament insular d'Eivissa de supressió i reducció de càrregues administratives en matèries d'habitabilitat, urbanisme i patrimoni històric i de foment de les agroestades i de la comercialització d'estades turístiques en cases pageses, amb la modalitat de lloguer d'habitatge principal (BOIB núm. 85, de 30 de juny de 2022). Dipòsit permanent en el museu públic que correspongui”*
- Consta autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea en materia de Servidumbres Aeronáuticas con fecha de 1 de abril de 2022.

INFORME TÉCNICO

El proyecto pretende la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina.

Revisada la documentación presentada se hacen constar las siguientes consideraciones:

1. Si bien la carpintería metálica está permitida en el PTIE, según el artículo 141 del PGOU ésta queda expresamente prohibida, siendo el PGOU más restrictivo. Así pues, se deberá justificar el cumplimiento de la norma 141 del PGOU.
2. Se justifica el artículo 150 del PGOU mediante la presentación de los planos 6, 8 y 9, donde se modifican los huecos para que éstos sean más verticales que horizontales y predomine la parte maciza sobre la parte hueca.
3. Se justifica la previsión en proyecto de un aljibe de 30 m2 que cumple con aquello establecido en el artículo 276 del PGOU.
4. En la nueva solicitud presentada se hace constar que, en relación con el desplazamiento de la vivienda respecto al bancal, es preciso situar el acueducto subterráneo del siglo XVIII que se menciona el informe de la CIOTUPHA y que para ello se solicitó el movimiento de tierras del RGE 2023-E-RE-8877 de fecha 8/11/2023. Así pues, no se aprecian inconvenientes técnicos para informar favorablemente el movimiento de tierras para proceder a dicho estudio. No obstante, una vez realizado, se deberán presentar los planos correspondientes para situar la



vivienda allí donde se considere oportuno para respetar los márgenes de piedra seca y dicho acueducto, junto con un certificado y documentación justificativa del seguimiento de los movimientos de tierra signada por el arqueólogo designado.

CONCLUSIÓN

Vista la documentación presentada y teniendo en cuenta lo anteriormente dispuesto, no se aprecian inconvenientes técnicos para informar favorablemente los movimientos de tierras que sean necesarios para la correcta realización de un estudio arqueológico para poder dar cumplimiento a la condición impuesta en el informe del CIOTUPHA de "presentar los planos correspondientes para situar la vivienda unos metros separada del banal para respetar los márgenes de piedra".

Para poder obtener la licencia de construcción de la vivienda y piscina, se deberá justificar el punto 1 del presente expediente y aportar los planos modificados con la situación definitiva de la vivienda, junto con un certificado y documentación justificativa del seguimiento de los movimientos de tierra signada por el arqueólogo designado.

Se recuerda que, para poder iniciar cualquier tipo de obra relacionada con la vivienda y piscina, se deberá obtener la licencia correspondiente y haber presentado la documentación relativa a los proyectos de ejecución.

Se recuerda que previa obtención de la licencia de construcción se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad el total de superficie de la finca núm. 17.210 como indivisible y vinculada a la vivienda proyectada.

En caso de otorgamiento de licencia, se deberá condicionar a:

- No se podrán iniciar las obras que no se presente la documentación relativa a los proyectos de ejecución, el plazo para presentarlo es de 6 meses de acuerdo con el artículo 376.5 del RLOUS. Teniendo en cuenta el informe de Patrimonio transcrito en el informe del CIOTUPHA de fecha 29 de setiembre de 2023, junto con la documentación relativa a los proyectos de ejecución se deberá presentar asume de arqueólogo titulado para realizar el seguimiento arqueológico y respetar los aspectos mencionados en el citado informe.
- Se deberá dar cumplimiento a las condiciones de los diferentes informes sectoriales. Junto con la solicitud de licencia de primera ocupación se presentará certificado signado por el técnico director de obra donde especifique que se han cumplido con todas las prescripciones técnicas impuestas como condiciones de licencia y que no se ha modificado ningún elemento del proyecto aprobado durante el transcurso de las obras.
- La fosa séptica deberá cumplir las características exigidas en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares y que junto con la documentación para solicitar la licencia de primera ocupación se deberá aportar copia de la declaración responsable presentada delante la Dirección General de Recursos Hídricos para cumplir con el artículo 80.3 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares.

Sant Antoni de Portmany
Francisco Alemany Bennasar
Arquitecto

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO

Número: 2024-0009 Fecha: 08/07/2024

Cód. Validación:
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 74 de 118



Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente: 4884/2021

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

Asunto: Solicitud de Licencia Urbanística para la división de almacén-garaje.

ANTECEDENTES

- Se inicia el presente expediente municipal tras la solicitud presentada el 05 de octubre de 2021 mediante registro de entrada 2021-E-RE-6003 por María del Mar Prats Torres con DNI [REDACTED] en representación de [REDACTED] con DNI [REDACTED], en la que solicita tramitación de Licencia Urbanística según Proyecto de Legalización para la división de un almacén-garaje en dos almacenes-garajes en planta baja del inmueble sito en Carrer Pruneres n.º 17, con referencia catastral 5851025CD5155S0001ID, del Termino Municipal de Sant Antoni de Portmany, según Proyecto Técnico visado n.º 13/01182/21 en fecha 17.09.2021 redactado por María del Mar Prats Torres. Presupuesto: 1.500,00 €.

Superficie útil		Superficie construida	
Almacén-garaje 1	128,47 m ²	Almacén-garaje 1	137,04 m ²
Almacén-garaje 2	28,45 m ²	Almacén-garaje 2	31,36 m ²
		Zona común (no afectada)	13,70 m ²
		Total Planta Baja	182,10 m ²

- En fecha de 23 de octubre de 2023 se notifica mediante n.º registro 2023-S-RE-8691, informe técnico redactado por los técnicos municipales en el que se requiere a la parte interesada:

“1. Aportar en la documentación gráfica y escrita el cumplimiento del artículo 129 de la LUIB, en la que se represente y defina el estado actual de la parcela incluyendo las obras ejecutadas sin la respectiva Licencia Urbanística y se indique la fecha de construcción de las mismas y cómputo de m² construidos.

2. Representar gráficamente muros exteriores de cerramiento de la parcela y justificar por escrito el cumplimiento del Art. 84 del PGOU en la memoria técnica presentada.”

- En fecha de 3 de noviembre de 2023 mediante n.º de registro 2023-E-RE-8818 María del Mar Prats Torres en representación de [REDACTED] aporta documentación para la subsanación de deficiencias notificada adjuntando la siguiente documentación titulada:

“- Plano muro y anexos, 2103_MUROS Y ANEXOS-A3

- Anexo construcciones parcela, ANEXO CONSTRUCCIONES PARCELA”

- En fecha 14 de noviembre de 2023 se notifica mediante n.º de registro 2023-S-RE-9429 informe técnico redactado por los Servicios Técnicos Municipales en el que se requiere a la parte interesada:

“1. Presentar Memoria Urbanística debidamente visada en la que, además de la edificación implantada legalmente, computen los parámetros urbanísticos afectados por las construcciones ejecutadas sin la respectiva licencia urbanística.

2. Presentar Nota Simple o certificado registral de la parcela objeto de la solicitud.”



Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa - Illes Balears

- En fecha 19 de diciembre de 2023 mediante n.º de registro 2023-E-RE-10129 María del Mar Prats Torres en representación de [REDACTED] aporta Anexo a la Memoria Urbanística visado n.º 13/02011/23 de fecha 19 de diciembre de 2023 titulado "Expediente para la legalización de división de un almacén-garaje en dos almacenes-garajes." y Nota Simple de la finca registral número 17663 expedida en fecha 18.12.2023.

- En fecha de 15 de enero de 2024 se notifica mediante n.º de registro 2024-S-RE-414 informe técnico redactado por los Servicios Técnicos Municipales en el que se requiere a la parte interesada justificar el estado legal del edificio o aportar Certificado Final de Obras de parte firmado por técnico competente en el que se acredite que el estado actual de la edificación se corresponde con el autorizado según Licencia Urbanística otorgada P79/96.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

PRIMERO.- El objeto del presente informe es el estudio de la documentación aportada en fecha 31 de enero de 2024 con RGE 2024-E-RE-807, formulado por María del Mar Prats Torres en representación de [REDACTED], en la que se aporta documentación para la subsanación de deficiencias según informe técnico redactado por los Servicios Técnicos Municipales.

El interesado presenta Certificado Final de Obras expedido por este Ayuntamiento en fecha 13 de febrero de 2004:

"DÑA. MARIA RIBAS PRATS, SECRETARIA EN FUNCIONES DEL AYUNTAMIENTO DE SANT ANTONI DE PORTMANY, Baleares,

CERTIFICA:

Que según consta en el informe emitido por el Sr. Aparejador Municipal D. Miguel Angel Martí Miralles, en fecha 13 de febrero de 2.004, las obras de construcción de UN EDIFICIO AISLADO CON UN ALMACÉN EN PLANTA NAJA Y UNA VIVIENDA EN PLANTA PISO 1º, ubicada en C/. del Ciruelo, 17 (Sol y Descanso) de San Antonio, promovidas por [REDACTED] se ha comprobado que han sido ejecutadas de acuerdo con el proyecto P-79/96, aprobado por la Comisión de Gobierno de este Ayuntamiento en sesión de fecha 20 de septiembre de 1.996 y con modificaciones (P121/03) autorizadas por la Comisión de Gobierno en sesión de fecha 5 de diciembre de 2.003, cumpliendo las condiciones exigidas en las licencias municipales de obras.

Se ha presentado en el Ayuntamiento las correspondientes "instrucciones de uso y mantenimiento del edificio e instalaciones" redactadas por la Dirección Facultativa y habiéndose archivado como matriz, para la obtención de copias a instancia de los interesados.

Y para que conste y surta efectos donde proceda, a petición de parte interesada, expido el presente, visado por el Sr. Alcalde, en Sant Antoni de Portmany, a trece de febrero de dos mil cuatro."

Comprobada la documentación aportada da cumplimiento al requerimiento redactado por los Servicios Técnicos Municipales notificado en fecha 15.01.2024 mediante n.º de registro 2024-S-RE-414.

SEGUNDO.- La parte interesada presenta mediante instancia con n.º de registro 2023-E-RE-10129 en fecha 19.12.2023 el siguiente cuadro de Normativa Urbanística de aplicación:



CONCEPTO	PLANEAMIENTO	PROYECTO
Clasificación del suelo	URBANO	URBANO
Calificación PGOU	EXTENSIVA D	EXTENSIVA D
Parcela mínima	400 m ²	500,00 m ²
Fachada mínima	15 m	20 m
Ocupación	50 %	Baja 36,42 %. P. 1ª 38,21 % EDIF. CON LICENCIA 13,77 % Corrales-gallinero y garaje
Volumen (m ³ /m ²)	2,5 m ³ /m ² 2000 m ³	2,28 m ³ /m ² EDIF. CON LICENCIA 0,35 m ³ /m ² Corrales y garaje
Edificabilidad	0,85 m ² /m ²	0,74 m ² /m ² EDIF. CON LICENCIA 0,137 m ² /m ² Corrales y garaje
Uso	Vivienda, comercio	almacén-garaje
Situación Edificio en parcela/tipología	Aislado	Aislado
Separación linderos entre edificios	-	-
Separación linderos fachada	3 m	3,00 m. EDIF. CON LICENCIA
Separación linderos fondo	3 m	5,40 m. EDIF. CON LICENCIA 0,00 m. Corrales y garaje
Separación linderos derecho	3 m	5,10 m. EDIF. CON LICENCIA 0,00 m. Garaje
Separación linderos izquierda	3 m	3,00 m. EDIF. CON LICENCIA
Altura máxima reguladora	6,50 m	6,10 m. EDIF. CON LICENCIA
Altura máxima total	8,00 m	EDIF. CON LICENCIA
N.º de plantas	2	EDIF. CON LICENCIA
<p><i>Observaciones: Se trata de la legalización de la división interior de un almacén-garaje en dos almacenes-garajes. No se modifican los parámetros existentes. En la parcela además del edificio construido con licencia P-79/1996 existen las siguientes construcciones: Corrales-Gallinero de 34,65 m² y un garaje de 34,20 m².</i></p> <p>Sant Antoni de Portmany, diciembre de 2023</p>		

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 231 del PGOU Sant Antoni de Portmany, el uso que se solicita es un uso permitido en la zona suelo urbano calificado como Extensiva D.

Se aporta Nota Simple expedida en fecha de 18/12/2023 de la finca registral número 17663

ubicada en Calle Pruneres 17, con una superficie construida de 355,29 m².

Se comprueba que el inmueble objeto del expediente obtuvo Licencia de Obras P79-96. A fecha 20 de septiembre de 1996 la Comisión de Gobierno de este Ayuntamiento acordó conceder a la solicitante [REDACTED] licencia para la construcción de edificio compuesto por un almacén en planta baja y vivienda en planta piso en Calle del Ciruelo n.º 17 del T.M. de Sant Antoni de Portmany, según proyecto técnico con visado n.º 1052 en fecha 28 de agosto de 1996 redactado por el técnico Buenaventura Serrano Martínez, en el que se adjunta el siguiente cuadro de superficies dentro del apartado *Plantas Distribución*:

Vivienda	Sup. Útil	Sup. Construida Cerrada	50 % Sup. Terrazas Cubiertas	Sup. Construida Total
Pl. baja	141.47 m ²	182.10 m ²	-	182.10 m ²
Pl. primera	124.37 m ²	129.35 m ²	31.10 m ²	160.45 m ²
Casetón pl. cubierta	-	12.74 m ²	-	-
Total	265.84 m²	324.19 m²	31.10 m²	355.29 m²

Tabla de Superficie según Proyecto P79/96 consultada base de datos del Ayuntamiento

CONCLUSIONES

Por todo lo anterior:

1.- Se informa **FAVORABLEMENTE** el Proyecto de Legalización para la división de un almacén-garaje en dos almacenes-garajes en planta baja del inmueble sito en Carrer Pruneres n.º 17, del Termino Municipal de Sant Antoni de Portmany según Proyecto Técnico visado n.º 13/01182/21 en fecha 17.09.2021 redactado por María del Mar Prats Torres y documentación presentada mediante instancias con RGE 2023-E-RE-8818, 2023-E-RE-10129 y 2024-E-RE-807. Presupuesto: 1.500,00 €.

Superficie útil		Superficie construida	
Almacén-garaje 1	128,47 m ²	Almacén-garaje 1	137,04 m ²
Almacén-garaje 2	28,45 m ²	Almacén-garaje 2	31,36 m ²
		Zona común (no afectada)	13,70 m ²
		Total Planta Baja	182,10 m²

2.- Se le recuerda que será necesario llevar a cabo la **regularización catastral de los inmuebles resultantes** con su respectivo uso.

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

Salvo superior criterio y para que conste, a los efectos oportunos, firmo la presente.

Por los Servicios Técnicos Municipales
En Sant Antoni de Portmany

INFORME TECNICO 03

Expediente: 3810/2022.

PROYECTO DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS DE 8 VIVIENDAS Y SÓTANO.

Emplazamiento: C/ de Cervantes, nº 2. Sant Antoni de Portmany.

Fase Proyecto: **BÁSICO**.

A petición del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, TM de Ibiza, **José Antonio Aguiló Oliver**, Arquitecto Superior del *Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears*, delegación de Mallorca, nº de colegiado 287.938, realiza el siguiente **INFORME** de seguimiento del expediente de referencia:

INFORME 02 ANTERIOR

En el informe 02 anterior se señalaron las siguientes deficiencias:

1. El Certificado de la FN 15378, en 1ª inscripción, resuelve una constitución en fecha 27/05/1988. La aprobación inicial del PGOU es de fecha 13/03/1986. En la misma nota marginal de la "1ª división material" de la parcela, o constitución de la misma, afirma: *"Practicada la adjunta inscripción de división sin que se acredite, a efectos urbanísticos, la divisibilidad de la finca matriz. Ibiza, 27 de Mayo de 1988"*. Por tanto, de acuerdo al artículo 76.2 del PGOU, no se acredita *"fehacientemente que la parcelación es anterior a la aprobación inicial de las presentes Normas (PGOU)"*, por lo que no se puede aceptar la edificabilidad de la parcela, a no ser que se presente documento de autorización (licencia) de segregación de la misma que dé cobertura a la actual finca registral, si es el caso.
2. El "Modificado" Expediente de 3810/2022, "PROYECTO BÁSICO DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS DE 8 VIVIENDAS Y SÓTANO", de fecha 15 de noviembre de 2022, presentado subsana la deficiencia al respecto de la justificación de las *condiciones de estética del artículo 227, Casco Antiguo y el resto de condiciones de fachada o cubierta aplicables*, si bien, se ha presentado, sin firma electrónica válida para trámites administrativos por parte del redactor del proyecto, por lo que no se puede aceptar el documentos para continuar con el trámite administrativo de concesión de licencia. Además. Este documento,

finalmente, modifica ligeramente la documentación gráfica del proyecto, lo que requeriría la presentación de un proyecto básico refundido (planos y memorias) para la autorización de un documento único (firmado telemáticamente por el técnico redactor).

NUEVA DOCUMENTACIÓN APORTADA

- RGE 2024-E-RE-524, 22/01/2023.
- Escritura de “División de finca” de fecha 25/04/1988.
- “Modificado”, de “PROYECTO BÁSICO DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS DE 8 VIVIENDAS Y SÓTANO”, en C/ de Cervantes, nº 2, Sant Antoni de Portmany, redactado por el arquitecto Luís Quesada Salcedo. Firmado en fecha 22/01/2024. PEM: 645.000,00 euros.
- Anexo de Memoria Urbanística del “PROYECTO BÁSICO DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS DE 8 VIVIENDAS Y SÓTANO”, en C/ de Cervantes, nº 2, Sant Antoni de Portmany, redactado por el arquitecto Luís Quesada Salcedo. Firmado en fecha 22/01/2024.
- Escrito de subsanación de deficiencias firmado por el arquitecto Luís Quesada Salcedo, en fecha 22/01/2024.

ANÁLISIS DE LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS

1. Respecto a la deficiencia 1, que solicitaba justificar que la parcela es anterior a la aprobación inicial del PGOU (13/03/1986), de acuerdo a lo que exige el artículo 76.2 del PGOU, se aporta un nuevo documento: Escritura de “División de finca” de fecha 25/04/1988. Esta escritura es de fecha posterior a la aprobación inicial del PGOU, y es sobre una división horizontal de la finca, no segregación de parcela, pero deja entrever, hoja 4, que D. [REDACTED] “adquirió la nuda propiedad de la finca, por donación que le hizo su padre [...], mediante escritura otorgada ante el que fue Notario de Ibiza [...], el 3 de abril del año 1965.

Por tanto, queda constancia, a entender del que suscribe que, tal como solicita el artículo 76.2 del PGOU, la parcela era existente a la fecha de su aprobación inicial. Fecha en la que la parcela existía de 1965.

Por tanto, se puede aceptar como parcela edificable de acuerdo al PGOU de Sant Antoni de Portmany.

Se entiende subsanada la deficiencia.

2. El “Modificado”, de “PROYECTO BÁSICO DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS DE 8 VIVIENDAS Y SÓTANO”, en C/ de Cervantes, nº 2, Sant Antoni de Portmany, redactado por el arquitecto Luís Quesada Salcedo, firmado en fecha 22/01/2024, presentado en esta última documentación, subsana la deficiencia al respecto de la justificación de las *condiciones de estética del artículo 227, Casco Antiguo y el resto de condiciones de fachada o cubierta aplicables*, firmado con firma electrónica. Además, se presenta el proyecto básico refundido (planos y memorias) solicitado, para la autorización de un documento único.

Se entiende subsanada la deficiencia.

INFORME TECNICO

RC 3263804CD5136S0001KX. Superficie del solar de 149m2. Superficie construida de 95m2. Año construcción 1900. En realidad, en el solar, no existe edificación a demoler. Actualmente se usa como solar totalmente vacío donde, al parecer, se da un aparcamiento de coches eventual.

Propuesta del Proyecto:

El objetivo del proyecto es la construcción de un edificio de 5 plantas, planta sótano + planta baja + 3 plantas piso.

La planta baja sótano se destina a trasteros y aparcamiento de bicicletas.

El resto de plantas se destinan a uso residencial, 2 viviendas por planta. Total 8 viviendas.

Calificación Urbanística:

La parcela (148,08m2 existente) se encuentra ubicada en el suelo urbano de Sant Antoni, calificación de Casco Antiguo 1, artículo 227 de las normas del PGOU.

Análisis de los parámetros urbanísticos principales de la zona urbanística:

PARÁMETROS	PGOU Sant Antoni	PROYECTO	CUMPLE
Clasificación del suelo	Suelo urbano	Suelo urbano	SI
Zonificación PGOU	Casco Antiguo 1	Casco Antiguo 1	SI

Parcela mínima	200m2	109m2 (*)	SI (*)
Fachada mínima	7ml	13,16 + 9,35 ml	SI
Situación Edificio	Alineación a vial / entre medianeras	Alineación a vial / entre medianeras	SI
Profundidad edificable	12ml siempre / 20ml	10,50ml	SI
Ocupación	- (si <12ml PE)	93%	SI
Edificabilidad	-	713,34m2	-
Volumen máximo	-	-	-
Retranqueos	- (**)	- (**)	-
Altura máxima	13,30ml	12,90ml	SI
Altura total	14,80ml	14,50ml	SI
Número plantas	4pl	Sot + 4pl s/rasante	SI
Uso	Art. 228	Plurifamiliar	SI

(*) Subsanado en deficiencia 1 anterior.

(**) Separación a fondo de 5,00ml no aplicable ya que no se supera los 12,00ml de profundidad edificable.

Vuelo máximo de 1/10 de la calle con acera. No propone vuelos sobre la calle.
Cumple.

Habitabilidad: Analizado el proyecto, se entiende se da cumplimiento a la normativa en materia de Habitabilidad vigente de la CAIB (Decreto 145/1997 y modificaciones posteriores).

Accesibilidad: Analizado el proyecto, se entiende que se da cumplimiento a la normativa de Accesibilidad (CTE, DB-SUA-9 y Ley de Accesibilidad Universal). Dotación de ascensor en todas las plantas, por tanto, viviendas y planta sótano accesibles.

Adaptación al terreno: Alineación a vial y a nivel del suelo de calle.

Cumplimiento de las alineaciones previstas en el PGO de Sant Antoni: Alineación del solar en el PGO continua. Si bien en el plano 3.3 de Sant Antoni Nord, se parecía un pequeño quiebro al final del solar, se trata de un suelo urbano, Casco Antiguo, históricamente consolidado y la propuesta resuelve la

solución de continuidad que exigen las preexistencias en relación con el plan general.

Servicios urbanísticos necesarios: Cumple. Suelo urbano consolidado y con servicios. LUIB (artículos 22 y 25).

Innecesariedad de proyecto de actividad en planta sótano así como dotación de aparcamiento: Consultado con el ingeniero municipal, al respecto, resuelve: *“Observat la no necessitat d'aquest de disposar d'aparcament segons l'article 257 del PGOU, no es considera que el que disposen a la planta soterrani (trasters i espai per bicicletes), necessiti disposar d'activitat permanent. No es tracta d'un aparcament privat de vehicles”*, por lo que no se requiere dicho proyecto de actividad ni dotación de aparcamiento.

CONCLUSIÓN

Por tanto, por todo lo anterior, vista la subsanación de deficiencias presentadas y demás documentación administrativa, y de acuerdo también al análisis del primer informe técnico realizado, que complementa este segundo informe, se considera que se puede **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el proyecto Básico presentado, de acuerdo a lo siguiente:

- Naturaleza urbanística del suelo: Suelo urbano. Casco Antiguo 1 del PGO de Sant Antoni.
- Finalidad de la actuación: Plurifamiliar de 8 viviendas con trasteros en planta sótano.
- Altura permitida: 12,90ml de máxima y 14,50ml de total. SOT + 4 plantas.
- Edificabilidad permitida: 713,34m².
- Ocupación permitida: 93%.
- Presupuesto PEM: 645.000,00 euros.

Documentos que se informan favorablemente

- “Modificado”, de “PROYECTO BÁSICO DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS DE 8 VIVIENDAS Y SÓTANO”, en C/ de Cervantes, nº 2, Sant Antoni de Portmany, redactado por el arquitecto Luís Quesada Salcedo. Firmado en fecha 22/01/2024. PEM: 645.000,00 euros.
- Anexo de Memoria Urbanística del “PROYECTO BÁSICO DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS DE 8 VIVIENDAS Y SÓTANO”,

en C/ de Cervantes, nº 2, Sant Antoni de Portmany, redactado por el arquitecto Luís Quesada Salcedo. Firmado en fecha 22/01/2024.

Condiciones específicas para la concesión de la licencia

1. En el plazo de 6 meses, y antes de iniciar las obras, se ha de presentar el proyecto de ejecución y estudio de seguridad y salud VISADO, respecto del Proyecto Básico que se autoriza. El proyecto de Ejecución ha de ser el desarrollo estricto e idéntico del proyecto básico autorizado.
2. Junto con el proyecto de ejecución, se ha de presentar proyecto de Infraestructuras comunes para el acceso a los servicios comunes de Telecomunicaciones.
3. La modificación de cualquier de los parámetros del proyecto está sujeta a una nueva licencia municipal previa.
4. La ocupación de la vía pública tendrá que ser autorizada de manera independiente a la licencia de obras de la edificación.
5. Antes de iniciar las obras, se ha de presentar nombramiento de la empresa constructora y copia de la declaración censal de inicio de actividad, del IAE o del documento de calificación empresarial.
6. Antes de iniciar las obras, se ha de presentar nombramiento VISADO del arquitecto técnico o aparejador (director de ejecución de la obra).
7. Antes de iniciar las obras, se ha de presentar nombramiento VISADO del arquitecto (director de la obra).
8. Para la correcta gestión de residuos, los poseedores de estos deberán separarlos y almacenarlos en obra en contenedores diferentes, según sean o no recuperables y según sean o no peligrosos, así como entregarlos a un gestor autorizado, para su tratamiento y/o eliminación. Previo al final de obras municipal se deberá presentar relación detallada de los residuos generados (incluyendo Tipos, Código de la Lista Europea de Residuos, Cantidad y Destino) así como justificante de entrega realizado por gestores autorizados de los diferentes residuos.
9. Se preverán tomas subterráneas para todos los servicios existentes o previstos dentro y en frente de parcela.
10. Previo al final de obra, se deberá presentar la Coordinación Registral / Catastral en lo que se refiere al alta de la alteración y regularización de la parcela y la edificación definitivas resultantes en Catastro.
11. Conjuntamente con la presentación del Final de obra, deberá presentarse actualización del presupuesto de ejecución material de

acuerdo a las obras y precios realmente ejecutados, con certificación final y última firmada por los agentes intervinientes de la edificación (promotor, arquitecto, aparejador y constructor).

12. Se dará estricto cumplimiento a las condiciones de estética del artículo 227, Casco Antiguo y el resto de condiciones de fachada o cubierta aplicables.

Firma telemática, el técnico asesor municipal.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2024-0009 Fecha: 08/07/2024



Departamento de urbanismo y actividades

Expediente: 4743/2023
Procedimiento: Licencia Urbanística.
Asunto: Modernización de establecimientos turísticos sujetos a licencia urbanística e los términos previstos en la disposición final primera de la Ley 3/2022 de 15 de junio, en relación con el artículo 7 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre.
Promotor: USHUAIA ENTERTAINEMENT, S.L - B57794620
Emplazamiento: Can Parent (polígono 19, parcela 272), Sant Rafel de Sa Creu
Nombre comercial: PRIVILÈGE

En relación con la aportación de *Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución para la reforma de sala fiestas Privilege*, ubicada en Can Parent (polígono 19, parcela 272), Sant Rafel de Sa Creu, del T. de Sant Antoni de Portmany, formulada por USHUAIA ENTERTAINEMENT, S.L, el técnico q 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.

- RGE número **2023-E-RE-6281**, de fecha 04 de agosto de 2023. Escrito formulado por el Sr. Jo Rodriguez-Carreño Villangómez, con D.N.I.: [REDACTED], en representación de USHUAIA ENTERTAINEMENT S.L., con N.I.F. B57794620, en el que se solicita licencia para la reforma modernización de la sala de fiestas Privilege, según Ley 3/2022, ubicada en Can Parent (polígono : parcela 272), Sant Rafel de Sa Creu, del T.M. de Sant Antoni de Portmany, adjunto al cual se apo documentación consistente en:

- PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE SALA DE FIESTAS PRIVILÈGE, ubicada en C Parent (polígono 19, parcela 272), Sant Rafel de Sa Creu, del T.M. de Sant Antoni Portmany, redactado por el arquitecto Jordi Rodriguez-Carreño Villangómez, colegia número 337.056 por el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB), bajo sociedad Estudio Vila 13 Arquitectura, S.L.P. colegiada con número 952.511, con número visado 13/01249/23, de fecha 01 de agosto de 2023.
- Poder de representación
- Justificante de registro del proyecto básico en el Consell d'Eivissa (Turismo).
- Formulario de solicitud para la tramitación de servidumbres aeronáuticas (AESA)

- RGE número **2023-E-RE-6476**, de fecha 11 de agosto de 2023. Escrito formulado por el Sr. Jo Rodríguez-Carreño Villangómez, en representación de USHUAIA ENTERTAINEMENT S.L., mediar el que se aporta justificante del pago de la Tasa por licencias urbanísticas.

- RGE número **2023-E-RE-7494**, de fecha 25 de septiembre de 2023. Escrito formulado por el Sr. Jordi Rodríguez-Carreño Villangómez, en representación de USHUAIA ENTERTAINEMENT S.L. mediante el que se aporta:

- PROYECTO PRELIMINAR DE ACTIVIDAD PARA LA REFORMA DE LA SALA DE FIESTAS DENOMINADA "PRIVILEGE" (EXPEDIENTE Nº 6/1996-ACT) en Urb. San Rafael, s/nº del T. de Sant Antoni de Portmany, visado con el n.º 153579/0001 de fecha 20/09/2023 y redacta por el Ingeniero Industrial Antonio Roig Marí, colegiado número 392 por el Colegio Oficial Ingenieros Industriales Superiores de Baleares (COEIB).

- RGE número **2023-S-RE-8445**, de fecha 13 de octubre de 2023. Requerimiento de subsanación de deficiencias.

- RGE número **2023-E-RE-8578**, de fecha 26 de octubre de 2023. Escrito formulado por el Sr. Jo Rodríguez-Carreño Villangómez, en representación de USHUAIA ENTERTAINEMENT S.L., mediar el que se aporta:

- ANEXO SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS PROYECTO PRELIMINAR DE ACTIVIDAD PARA LA REFORMA DE LA SALA DE FIESTAS DENOMINADA "PRIVILEGE" (EXPEDIENTE 6/1996-ACT) en Urb. San Rafael, s/nº del T.M. de Sant Antoni de Portmany, visado con el n.º 153579/0002 de fecha 17/10/2023 y redactado por el Ingeniero Industrial Antonio Roig Marí, colegiado número 392 por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales Superiores de Baleares (COEIB).

- RGE número **2023-E-RE-9143**, de fecha 13 de noviembre de 2023. Escrito formulado por el Sr. Jo Rodríguez-Carreño Villangómez, en representación de USHUAIA ENTERTAINEMENT S.L., mediar el que se aporta informe favorable de la Comisión de Ordenación Turística del Consell Insular de Ibi al proyecto básico de reforma y modernización de acuerdo con la Ley 3/2022 de 15 junio de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears.

- RGE número **2023-E-RE-9700**, de fecha 01 de diciembre de 2023. Escrito formulado por el Sr. Jo Rodríguez-Carreño Villangómez, en representación de USHUAIA ENTERTAINEMENT S.L., mediar el que se aporta:

- Poder de representación
- Proyecto de instalación de grúa torre
- Certificado de montaje



- Póliza de seguro de RC
 - Justificante del pago de la póliza
- RGE número **2023-E-RE-9910**, de fecha 11 de diciembre de 2023. Escrito formulado por el Sr. Jo Rodriguez-Carreño Villangómez, en representación de USHUAIA ENTERTAINEMENT S.L., mediar el que se aporta nueva documentación relativa a la grúa torre por cambio de emplazamiento de misma sobre el inicialmente propuesto:
- Poder de representación
 - Proyecto de instalación de grúa torre
 - Certificado de montaje
 - Póliza de seguro de RC
 - Justificante del pago de la póliza
- RGE número **2024-E-RE-519**, de fecha 22 de enero de 2024. Escrito formulado por el Sr. Jo Rodriguez-Carreño Villangómez, en representación de USHUAIA ENTERTAINEMENT S.L., mediar el que se aporta:
- PROYECTO DE EJECUCIÓN PARA LA REFORMA DE SALA DE FIESTAS PRIVILÈC ubicada en Can Parent (polígono 19, parcela 272), Sant Rafel de Sa Creu, del T.M. de Sant Antoni de Portmany, redactado por el arquitecto Jordi Rodriguez-Carreño Villangómez colegiado número 337.056 por el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Balear (COAIB), bajo la sociedad Estudio Vila 13 Arquitectura, S.L.P. colegiada con número 952.5: con número de visado 13/00061/2014, de fecha 17 de enero de 2024.
 - PROYECTO DE ACTIVIDAD PERMANENTE MAYOR PARA LA REFORMA DE LA SALA DE FIESTAS "PRIVILEGE" en Urb. San Rafael, s/nº del T.M. de Sant Antoni de Portmany, visa con el n.º 153579/0003 de fecha 20/12/2023 y redactado por el Ingeniero Industrial Antoni Roig Marí, colegiado número 392 por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales Superior de Baleares (COEIB).
 - Poder de representación
 - Asume Dirección de Obra (arquitecto)
 - Nombramiento Dirección de Ejecución de Obra (aparejador)
 - Nombramiento Coordinador Seguridad y Salud en fase de ejecución (aparejador)
 - Nombramiento constructor
- RGE número **2024-E-RC-1026**, de fecha 08 de febrero de 2024. Escrito formulado por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea mediante el que se aporta notificación en relación con el exp.: E23-52 de autorización para la reforma del edificio y la instalación de la grúa torre, condicionada cumplimiento de prescripciones.

Consta en el expediente informe relativo a la creación de franja de defensa de incendios forestal

con número 8814 de fecha 29/06/2023, del que se desprende que no se requiere informe técnico la Dirección General con carácter previo a la actuación solicitada. La autorización caduca a los seis meses de su expedición y en concreto autoriza la tala de 10 árboles de distinto porte y el desbroce de matorros.

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

La sala de fiestas objeto del proyecto tiene autorización de funcionamiento desde el año 1969.

Constan licencias de obras concedidas con expedientes: **P68/84, P130/85, P67/86, P71/86.**

Exp.: P111-86 Legalización de la edificación destinada inicialmente a sala de fiestas denominada KI

Exp.: 132/1989 Licencia de apertura y funcionamiento

En junio de 1989 el ingeniero industrial José Antonio Cachón Torres formula el Proyecto de Construcción, Cerramiento, Adecuación Sala de Fiestas “KU” con número de visado JN908P con fecha de 21/07/89.

Exp.: 6/1996-ACT. Licencia de actividad para mejora de vías de evacuación y ampliación de aforo sala de fiestas.

En sesión celebrada el 29 de agosto de 2001 la Comisión de Gobierno acuerda **conceder Licencia de apertura y funcionamiento** a nombre de CAFECER, S.L. para una actividad de **Sala de Fiestas** ubicada en San Rafael, con una serie de **condicionantes** tales como que la actividad se desarrollará en el interior del recinto cerrado y cubierto, que no se puede superar la capacidad de aforo máximo de 4.000 personas, que no se podrán habilitar jardines, patios ni terrazas externas cerramiento que se delimita en proyecto y que, en todo momento se debe cumplir con el proyecto.

La documentación técnica en base a la que se concede este título es:

- PROYECTO REFUNDIDO INSTALACIÓN SALA DE FIESTAS DENOMINADA “PRIVILEGE” (Proyecto Mejora vías de Evacuación y aumento de aforo Sala de Fiestas “Privilege”), redactado por el ingeniero industrial Sr. José Antonio Cachón Torres con número de visado 43.051-01 y fecha de mayo 1997.
- Certificado Final de Instalación con nº de visado 43051-03 y fecha 2 de junio de 1997 mediante el que se certifica el ajuste de las instalaciones al proyecto con nº de visado 43051-01 y fecha de 28 de mayo de 1997.
- Parámetros:

Superficie total construida	6.341,65 m ²
Superficie útil del local:	5.426,04 m ²
Altura del local:	entre 2,98 m y 15 m.

Volumen del local destinado a público: 27.253,85 m³
 Actividad: Sala de fiestas con atracciones
 Aforo: 4.000 personas *

* Incluye la actividad en su conjunto: Sala de fiestas, Restaurante y Cafetería

Exp.: 43/2010. Licencia urbanística concedida en Junta de Gobierno en sesión celebrada el 13 junio de 2013 con *“Proyecto de formación de pasarela en sala de fiestas denominada Privilege”* c visado 127257/0001 de fecha 14 de mayo de 2010. No modifica parámetros urbanísticos.

Exp.: 6213/2012. Licencia urbanística concedida en Junta de Gobierno en sesión celebrada el 13 junio de 2013 con *“Proyecto de legalización y adecuación de aseos en discoteca existente”* c visado 13/00260/13 de fecha 24 de abril de 2013. No modifica parámetros urbanísticos.

Exp.: 3246/2018. Consta Decreto 2018-2230 de 6 de julio de 2018 mediante el que es Ayuntamiento se da por enterado de la transmisión y queda como nuevo titular la entidad BALANTX S.A.

Exp.: 2785/2023. Comunicación previa en materia urbanística para cambio de solados y alicatados griferías y luminarias. Sustitución de carpintería interior y exterior con fecha prevista de finalización de las obras el 05/06/2023.

Exp.: 3859/2023. Licencia de actividad, comunicación de transmisión de actividad. Consta Decreto 2023-2320 de 05 de julio de 2023 mediante el que este Ayuntamiento se da por enterado de transmisión y queda como nuevo titular la entidad USHUAIA ENTERTAINEMENT S.L.

Exp.: 4274/2018. Procedimiento Sancionador por Incumplimiento de la Ley 7/2013, de 26 noviembre, de Régimen Jurídico de Instalación, Acceso y Ejercicio de Actividades en las Illes Balear

- Realizar modificaciones sustanciales de la actividad respecto de la autorizada sin ning título que las ampare.
- No disponer de la documentación preceptiva al establecimiento

Exp.: 1005/2020. Procedimiento Sancionador por Incumplimiento de la Ley 7/2013, de 26 noviembre, de Régimen Jurídico de Instalación, Acceso y Ejercicio de Actividades en las Illes Balear

- Incumplimiento del horario de cierre.

Inscripciones en el registro de establecimientos turísticos:

(OE-0007-E) Inscripción del cambio de titularidad y del cambio de propietario del establecimiento oferta de entretenimiento denominado PRIVILEGE, grupo de SALA DE FIESTAS, situado en urbanización San Rafel, s/n, siendo el nuevo propietario la entidad BALTANXA, S.A. Capacidad 4.0

plazas.

(B-0588-EIF) Inscripción del cambio de titularidad y del cambio de propietario del establecimiento de restauración denominado PRIVILEGE, grupo de BAR, situado en la urbanización San Rafel, s/n, siendo el nuevo propietario la entidad BALTANXA, S.A. Capacidad 406 plazas.

(R-0589-EIF) Inscripción del cambio de titularidad y del cambio de propietario del establecimiento de restauración denominado PRIVILEGE, grupo de RESTAURANTE, situado en la urbanización San Rafel, s/n, siendo el nuevo propietario la entidad BALTANXA, S.A. Capacidad 96 plazas.

TERCERO.- Respecto de la parcela.

La parcela objeto de proyecto está inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza n.º 4, tomo 119 libro 204, folio 179. Figura inscrita la finca con número 12.235 con una superficie de 6.367 m² y no halla coordinada gráficamente con el catastro.

Aparece en las bases de Catastro como una finca catastral con referencia 07046A01900272, con una superficie de parcela de 17.256 m² y una superficie construida de 5.974 m².

- Referencia catastral 07046A019002720000TJ, de clase rústico, uso principal agrario, superficie 13.250 m².
- Referencia catastral 07046A019002720001YK, de clase urbano, uso principal comercio, superficie construida 5.974 m², superficie gráfica 17.256 m².

Según el levantamiento topográfico aportado por la propiedad la parcela tiene una superficie de 17.208,46 m².

CUARTO.- Respecto del presupuesto.

El presupuesto de ejecución material de la edificación es de SIETE MILLONES CIENTO QUINCE MIL SETECIENTOS VEINTIDOS EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS. (7.115.722,83 €).

El presupuesto de ejecución material de las instalaciones es de UN MILLÓN CIENTO CINCUENTA OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS. (1.158.373,25 €)

Por lo tanto, el presupuesto total de ejecución material de las obras e instalaciones asciende a una cantidad de **8.274.096,08 €**:

CONSIDERACIONES TÉCNICAS

PRIMERA.- Àmbit y alcance del informe:

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 los proyecten y certifiquen, conforme a la normativa reguladora para su puesta en funcionamiento.

SEGUNDA.- Objeto:

Es objeto del presente informe el PROYECTO DE EJECUCIÓN PARA LA REFORMA DE SALA DE FIESTAS PRIVILÈGE, ubicada en Can Parent (polígono 19, parcela 272), Sant Rafel de Sa Creu, C.T.M. de Sant Antoni de Portmany, redactado por el arquitecto Jordi Rodríguez-Carreño Villangómez colegiado número 337.056 por el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB), bajo sociedad Estudio Vila 13 Arquitectura, S.L.P. colegiada con número 952.511, con número de visa 13/00061/2014, de fecha 17 de enero de 2024.

Según la memoria descriptiva del proyecto presentado:

Se plantea un proyecto de reforma, rehabilitación y consolidación del edificio, que incluye demoliciones parciales, con el fin de mejorar la infraestructura del edificio, circulaciones, confort, accesibilidad, mejorar la eficiencia energética y modernizar el establecimiento en el marco de la Ley 3/2022, de 15 junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears.

A continuación, se enumeran las diferentes actuaciones:

En cuanto a la volumetría se mantiene la geometría rectangular irregular del edificio, desarrollando programa en los mismos cuatro niveles del proyecto original. Pero se suprimen tanto el remate piramidal de la cubierta existente así como las cubiertas sur de chapa, con el objetivo de mejorar la estética del edificio y generar un área abierta exterior para el público en el edificio.

A nivel estructural se llevará a cabo la rehabilitación y refuerzo de las cubiertas principales que componen el edificio, que además se habilitarán para poder incorporar las instalaciones de climatización necesarias para el local y la dotación de paneles solares. Así como el refuerzo y reparación de la estructura existente de pilares, vigas y forjados mixtos que presenta patologías y daños debido al paso de los años.

Se incorporan mejoras de las condiciones estéticas de la fachada y para la mejora del aislamiento acústico del local, dentro de lo establecido en el artículo 149, 150, 151 del PGOU de Sant Antoni

Portmany cumpliendo con la integración paisajística, ambiental y estética de la actuación en el entorno

En cuanto a la distribución interior, se plantean modificaciones para mejorar la funcionalidad, ergonomía y seguridad de las personas. La configuración general de los espacios de la discoteca se mantiene tal como estaban planteados en el proyecto original en los mismos cuatro niveles.

En el tercer nivel, continúan manteniéndose los accesos principales, la ubicación de las oficinas, zona "privé", los baños generales, la tienda de recuerdos y la terraza exterior. Se modifican las áreas destinadas a las áreas 'privé' con el objetivo de mejorar la ergonomía, la circulación, la comunicación entre espacios exteriores e interiores, y también adecuar estos espacios a la demanda actual, de esta manera poder actualizar el proyecto en el marco normativo que establece las exigencias básicas de seguridad que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos de seguridad.

En el segundo nivel se mantiene la ubicación de la sala principal y el escenario, el espacio destinado a la cocina con los cuartos de servicio correspondientes adaptando los espacios a las necesidades actuales. Se modifica la distribución del restaurante y segunda sala de fiestas, se habilita un espacio "speakeasy" o bar privado con baños anexos y se modifica la distribución de barras y office de bar adaptándolo a las necesidades actuales.

En nivel primero continúan manteniéndose los usos destinados a ubicar los espacios de servicio de sala de fiestas, modificando la distribución de estos. Se aumentan las áreas destinadas a cuartos de instalaciones, se modifica la distribución de los camerinos, almacenes, baños de personal y baños de uso general, proponiendo una distribución que responde a las necesidades del edificio actuales (...).

(...) Actuaciones a realizar

Para alcanzar el estado reformado descrito se llevarán a cabo las siguientes actuaciones previas según lo indicado en los planos E-A-1-3-1G:

Parcela

- Demolición de los volúmenes exteriores en situación fuera de ordenación anteriormente indicados

Cubiertas

- Apertura de dos huecos en la estructura de la cubierta existente para la alojar las máquinas de climatización, cuyos conductos transcurrirán por la estructura tridimensional existente*
- Demolición de cubiertas de chapa curvas deterioradas para generar un espacio de terraza exterior adaptando la imagen del edificio a la estética del entorno*
- Demolición de las estructuras metálicas exteriores curvas procedentes de la estructura antigua que no tienen ninguna función actual*
- Sustitución de la cubierta curva de chapa deteriorada por una cubierta plana para mejorar la calidad interior del edificio y adaptar la imagen del edificio a la estética del entorno*
- Rehabilitación estructural de los perfiles de la cúpula metálica exterior*
- Sustitución de la cubierta inclinada de la entrada por una cubierta plana para mejorar la calidad interior del edificio y adaptar la imagen del edificio a la estética del entorno*

Nivel Cuarto

- Demolición de las estructuras metálicas interiores curvas procedentes de la estructura antigua .ninguna función actual
- Rehabilitación estructural e impermeabilización de la losa circular y la pasarela de subida a la misma

Nivel Tercero

- Redistribución interior de la tabiquería para adaptarse a las necesidades actuales
- Reorganización y rediseño de la zona de entrada exterior para mejorar la accesibilidad
- Demolición de las áreas privé existentes ejecutadas en estructura metálica para generar ur espacios con mejor distribución del público, mejorar la circulación y la accesibilidad de las personas.
- Sustitución de los paneles existentes de fachada para mejorar el aislamiento térmico y acústico y integración de la imagen del edificio en el entorno
- Demolición de las áreas exteriores existentes ejecutadas en estructura metálica para generar espacio con mejor distribución y mejorar la circulación y la accesibilidad de las personas
- Mejora del aislamiento térmico y acústico en la fachada de las oficinas y el restaurante

Nivel Segundo

- Nivelación de las diferentes cotas del pavimento a una única cota para mejorar la circulación y accesibilidad
- Redistribución de la tabiquería interior en las diferentes zonas de la planta
- Demolición de la fachada de vidrio de las zonas cerradas con cubierta de chapa para generar u terraza-patio exterior
- Sustitución de los paneles existentes de fachada para mejorar el aislamiento térmico y acústico y integración de la imagen del edificio en el entorno
- Demolición del volumen anexo a la fachada y de las escaleras exteriores para generar una rampa acceso

Nivel Primero

- Nivelación de las diferentes cotas del pavimento
- Redistribución de la tabiquería interior para adaptarse a las nuevas necesidades del local
- Demolición de los volúmenes de instalaciones anexos a la fachada
- Rehabilitación de los muros de la antigua piscina para alojar cuartos de instalaciones
- Sustitución de los paneles de chapa metálica de la fachada para la mejora del aislamiento térmico acústico y la integración estética del edificio con el entorno

TERCERA.- Normativa urbanística de aplicación:

La normativa urbanística de aplicación es:

- **Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany**, aproba definitivament en fecha de 2 de junio de 1987 (BOCAIB número 90, de 21 de julio 1987), en adelante PGOU y sus modificaciones posteriores.

- **Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera** aprobado definitivamente por el ple del Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 21 de marzo de 2005 (BOCAIB núm. 50, de 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 aprueba 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 28, Residencial San Rafael, pero el citado sector quedó recogido dentro de los suelos urbanizables que fueron desclasificados por 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 finca está clasificada como SUELO RÚSTICO COMÚN.

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 la 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** (16.755,975 m² – SRC-SRG) y con la calificación **SUELO RÚSTICO FORESTAL** (471,115 m² SRC-F).

Además, en atención al MUIB (Mapa Urbanístico de las Illes Balears), la finca se encuentra situada parcialmente en **Área de Prevención de Riesgos de Incendios** (Alto riesgo Incendios) en su extremo Norte (136,86 m²), si bien es cierto que en el plano de la serie (hoja 10) del PTI la parcela no se encuentra afectada.

Atendiendo a que la información publicada en el MUIB tiene carácter informativo y no suple necesidad de consultar la aprobada y publicada por el organismo competente se entiende que tanto que prevalece la documentación gráfica del PTI publicada.

CUARTA.- Situación urbanística de la edificación existente.

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

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

1. Se considerarán **construcciones y edificaciones en situación de inadecuadas** aquellas que tengan las siguientes características:

- a) Se hayan implantado legalmente de acuerdo con un planeamiento urbanístico derogado o sustituido.
- b) En el planeamiento urbanístico en vigor no esté previsto que tengan que ser objeto de expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo.
- c) No se ajusten a las determinaciones del planeamiento vigente.

El nuevo planeamiento establecerá las normas urbanísticas y las actuaciones autorizables aplicables a los elementos que queden en esta situación. En todo caso, como mínimo, serán autorizables obras de higiene, seguridad, salubridad, reforma y consolidación, rehabilitación, modernización o mejora de condiciones estéticas y de funcionalidad, así como las necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, accesibilidad, código técnico de la edificación y las de instalaciones e infraestructuras propias de la edificación.

Los usos preexistentes legalmente implantados en un nuevo planeamiento urbanístico se podrán mantener siempre que se adapten a los límites de molestia, nocividad, insalubridad y peligro que establezca para cada zona la nueva reglamentación urbanística y la legislación sectorial de aplicación. El planeamiento podrá prever y regular la autorización de usos permitidos en el planeamiento aplicable cuando se otorgó la licencia de obras en locales existentes y ejecutados.

(...)

La actividad, previo a la entrada en vigor del PGOU (aprobado definitivamente en fecha de 2 de julio de 1987) obtuvo varias licencias de obras, concedidas con expedientes: P68/84, P130/85, P67/86, P71/86 y P111-86. En consecuencia, el edificio objeto de proyecto de modernización está considerado como **construcciones en situación de inadecuadas**.

Se consideran como construcciones implantadas legalmente de acuerdo con el otorgamiento de Licencia de Apertura y Funcionamiento por parte de la Comisión de Gobierno con fecha de 29 de agosto de 2001 en base a la siguiente documentación técnica:

- El proyecto redactado por el ingeniero industrial Sr. José Antonio Cachón Torres con número de visado 43.051-01 y fecha de mayo de 1997.
- Certificado Final de Instalación con número de visado 43.051-03 y fecha de 2 de junio de 1999 mediante el que se certifica el ajuste de las instalaciones al proyecto con n.º de visado 43.051-03.

43.051-01 y fecha de 28 de mayo de 1997.

- Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera (PTI)

Disposición adicional 5. Prohibición de determinados usos en suelo rústico.

Excepto para actividades existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 10/1990, de 23 octubre, de disciplina urbanística, no podrá autorizarse en suelo rústico ninguna actuación relacionada con los usos contemplados con el número de orden XLIII.07 y CNAE93 92.341 en el Anexo I del Decreto 19/96, de 8 de febrero, por el que se aprueba el nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas sujetas a calificación.

En ningún caso podrá autorizarse la ampliación de actividad ya existente relacionada con citados usos.

Esta exclusión hace referencia a las Salas de fiesta, discotecas, salas de baile, cafés-concierto actividades similares, como es el caso que nos ocupa por lo que a estos efectos, debemos hacer notar que el PTI entró en vigor el 18 de noviembre de 1990 y que la actividad venía ejerciéndose desde 1969 como se ha indicado en los antecedentes.

La actividad, previo a la entrada en vigor del PTI obtuvo varias licencias de obras, concedidas con expedientes: P68/84, P130/85, P67/86, P71/86 y P111-86, y la Licencia de apertura y funcionamiento según expediente 132/1989 con Proyecto de Construcción, Cerramiento, Adecuación Sala de Fiesta "KU" con número de visado JN908P con fecha de 21/07/89 suscrito por el ingeniero industrial Jo Antonio Cachón Torres .

En consecuencia, para el edificio objeto de proyecto de modernización en ningún caso podrá autorizarse la ampliación de la actividad existente, no obstante, se entiende que si se puede autorizar obras de reforma, modernización o acondicionamiento de edificios o locales con objeto de adoptar medidas correctoras.

- Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany (PGOU)

Artículo 95. Equipamientos.

e) Usos existentes.

*Los usos relativos a Espectáculos Públicos, Salas de Reunión, Actividades Recreativas, Establecimientos Públicos que, de acuerdo con el régimen urbanístico anterior **tienen la actividad musical autorizada** o en una fase de tramitación que deba concluirse por imperativo legal se les **mantiene en vigor el uso urbanístico** correspondiente, **con la limitación de no poder ampliar**. También se les **mantiene la posibilidad de realizar obras de reforma, modernización o acondicionamiento de edificios o locales con el objeto de adoptar medidas correctoras** en locales con dicha actividad musical; incluso se admite, en tal circunstancia las obras de nueva planta que pretendan reinstalar en el mismo solar dicha actividad musical con la misma o menor superficie útil, mejorando el aislamiento y la seguridad y reduciendo su impacto ambiental.*

Artículo 225.- Discotecas y Salas de Fiestas.

*Sin perjuicio de las limitaciones de uso establecidas en el apartado 5 del Art. 95 -uso de salas reunión y espectáculos- y de las limitaciones que pueden establecerse en el vigente Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y en las demás reglamentaciones específicas complementarias del mismo, **las actividades de discotecas, salas baile, sala de fiesta de juventud, salas de fiesta con espectáculos y/o pase de atracciones y las salas de bingo, que mantengan el uso urbanístico** -en el referido Art. 95.5-, no se permitirán en edificios destinados total o parcialmente a usos docente, sanitario y asistencial, **permitiéndose edificaciones de uso exclusivo para la actividad** y en edificios de uso predominantemente residencial siempre que se aporte certificado suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se exprese concretamente que en el local o edificio de que se trata se han adoptado medidas de insonorización que garanticen plenamente su eficacia para que **los niveles sonoros en el interior del local o locales de ciento quince (115) dB (A) no se transmitan a niveles superiores a veinticinco (25) dB (A), medidos en el exterior de dichos locales a una distancia de cincuenta metros (1,50 m) de sus paredes, suelos, techos o cubiertas.***

En consecuencia, para el edificio objeto de proyecto de modernización en ningún caso podrá autorizarse la ampliación de la actividad existente, no obstante, se entiende que si se pudiera autorizar obras de reforma, modernización o acondicionamiento de edificios o locales con objeto de adoptar medidas correctoras.

QUINTA.- Vinculación obras-actividades.

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

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

SEXTA.- Procedimiento aplicable:

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

SÉPTIMA.- Comprobación de parámetros urbanísticos:

El inmueble objeto del presente informe se considera una **edificación en situación de inadecua** por aplicación del art. 129.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Esta situación no condiciona la ejecución del proyecto ya que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7.13 de la ley 2/2020, de 15 de octubre:

*Únicamente en relación con la modernización de establecimientos turísticos prevista en este artículo durante el plazo que establece el apartado 1 anterior, **quedan sin efecto las limitaciones de obra que se pueden llevar a cabo determinadas en el artículo 129 de la Ley 12/2017, de 29 diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, excepto en los edificios que están sujetos a protección en aplicación de la normativa sobre patrimonio o en los cuales el planeamiento haya declarado expresamente fuera de ordenación de conformidad con la normativa específica***

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

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	P.G.O.U	P.T.I.	Según Licencias anteriores	PROYECTO DE EJECUCIÓN	CUMPLE
Clasificación del suelo	SUELO NO URBANIZABLE	SUELO RÚSTICO	SUELO RÚSTICO	No se modifica	---
Calificación del suelo	AGRÍCOLA GANADERO DE SECANO	SRC-SRG	SRC-SRG	No se modifica	---
		SRC-F			
Parcela mínima	15.000 m ²	SRC-SRG 15.000 m ²	17.256 m ²	17.208,46 m ²	SI
		SRC-F 25.000 m ²			
Ocupación	SRC-SRG 5 %	SRC-SRG 2%	3.847,07 m ² 22,29 %	3.625,14 m ² 21,07 %	SI*
	SRC-F 2 %	SRC-F 1,2 %			
Edificabilidad	-	SRC-SRG 0,014 m ² / m ²	6.313,49 m ² 0,37 m ² /m ²	6.175,09 m ² 0,36 %	SI*
		SRC-F 0,0084 m ² / m ²			
Altura máxima	7 m	SRC-SRG 6 m	2,98 - 15 m	No se modifica	SI*
		SRC-F			



		3 m			
Altura total	-	SRC-SRG 7 m	21,85 m	No se modifica	SI*
		SRC-F 4 m			
N.º plantas	S+2	SRC-SRG 2	4	No se modifica	SI*
		SRC-F 1			
Retranqueo	10 m	10 m	< 10 m	No se modifica	SI*
Volumen máximo por edificio	SRC-SRG 0,2 m³ / m²	900 m³	> 27.253,85 m³	44.782,14 m³	SI*
	SRC-F 0,1 m³ / m²				
Índice de intensidad de uso	Una vivienda por parcela	Una vivienda por parcela	Sala de fiestas aforo: 4.000 persons	No se modifica	SI*
Usos	Art. 134, 135 y 136	Norma 9	Turístico Sala de fiestas	No se modifica	SI*

* El proyecto básico para la reforma de sala de fiestas Privilège, contempla la exclusión de los parámetros de planeamiento territorial, urbanísticos y turísticos que estrictamente impidan su ejecución de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7.1 de la ley 2/2020, de 15 de octubre.

La Comisión de Ordenación Turística del Consell Insular de Ibiza en sesión celebrada el 9 de noviembre de 2023 aprueba por unanimidad el informe favorable al proyecto básico de reforma, al calificar las actuaciones del proyecto mencionado como una mejora de los servicios y las instalaciones del establecimiento, al tratarse de uno de los supuestos previstos en el artículo 7 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Islas Baleares para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7.8 e la ley 2/2020, de 15 de octubre:

Los establecimientos turísticos que hayan ejecutado obras de acuerdo con lo que establece este artículo quedan legalmente incorporados al planeamiento municipal como edificios adecuados, y su calificación urbanística se corresponderá con su volumetría específica y su uso turístico.

El apartado primero del artículo 7 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Islas Baleares para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19, **contempla la exclusión de los parámetros de planeamiento territorial, urbanísticos y turísticos que estrictamente impidan la ejecución del proyecto presentado**, calificado como mejora de los servicios y las instalaciones, y siempre que tengan por objeto potenciar la desestacionalización, la investigación o la consolidación de nuevos segmentos

mercado o mejorar la calidad, la oferta, la seguridad, la accesibilidad o la sostenibilidad medioambiental de los establecimientos turísticos.

El proyecto básico para la reforma de sala de fiestas Privilège, **contempla la exclusión de los parámetros de planeamiento territorial, urbanísticos y turísticos que estrictamente impidan la ejecución** de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7.1 de la ley 2/2020, de 15 de octubre.

Respecto de la reserva de espacio destinado a aparcamientos (art. 257 del PGOU).

En lo relativo a las edificaciones de nueva planta que se ejecutaron en su día al amparo de las licencias urbanísticas anteriormente mencionadas, y en lo que se refiere a la obligatoriedad de reserva de espacio destinado a aparcamientos en el propio solar (art. 257.3 del PGOU), no se contempló la reserva de espacio destinado a aparcamientos a que hace referencia el artículo 257 del vigente PGOU (aplica el Plan Provincial de Ordenación de Baleares de 1973).

El art. 257.4 del PGOU indica que:

"Cuando la superficie a ampliar en un edificio fuese superior al 20 % de la que tuviere en el momento de vigencia del presente Plan General será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamientos en el propio solar cuando éste cumpla las condiciones del apartado 3 del presente artículo, computándose la totalidad de superficie edificable. El número de plazas y de aparcamiento a reservar se referirá a la suma de la superficie construida existente y la proyectada".

En consecuencia, con respecto del expediente que nos ocupa y a la vista de lo anteriormente expuesto entendiéndose que las edificaciones existentes no amplían su superficie en más de un 20%, no resulta ninguna obligación de reserva de espacio destinado a aparcamientos en el propio solar.

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

Se trata de una actividad en funcionamiento (actividad existente) de sala de fiestas, que atendiendo a lo dispuesto en el PTI:

Disposición adicional 5. Prohibición de determinados usos en suelo rústico.

Excepto para actividades existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la L 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística, no podrá autorizarse en suelo rústico ninguna actuación relacionada con los usos contemplados con el número de orden XLIII.0' CNAE93 92.341 en el Anexo I del Decreto 19/96, de 8 de febrero, por el que se aprueba el nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas sujetas a calificación. En ningún caso podrá autorizarse la ampliación de actividad ya existente relacionada con los citados usos.

Esta exclusión hace referencia a las Salas de fiesta, discotecas, salas de baile, cafés-concierto o actividades similares, como es el caso que nos ocupa por lo que a estos efectos, debemos hacer

notar que el PTI entró en vigor el 18 de noviembre de 1990 y que la actividad venía ejerciendo desde 1969 como se ha indicado en los antecedentes.

El establecimiento se encuentra inscrito en el registro de establecimientos turísticos según:

- OE-0007-E. Establecimiento de oferta de entretenimiento denominado PRIVILEGE, gru de SALA DE FIESTAS. Capacidad 4.000 plazas.
- B-0588-EIF. Establecimiento de restauración denominado PRIVILEGE, grupo de BA Capacidad 406 plazas.
- R-0589-EIF. Establecimiento de restauración denominado PRIVILEGE, grupo RESTAURANTE. Capacidad 96 plazas.

NOVENA.- Respecto 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 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 presentar el proyecto de ejecución de obras.** (...)*

Consta en el expediente PROYECTO DE ACTIVIDAD PERMANENTE MAYOR PARA LA REFORMA DE LA SALA DE FIESTAS “PRIVILEGE” en Urb. San Rafael, s/nº del T.M. de Sant Antoni de Portmany, visado con el n.º 153579/0003 de fecha 20/12/2023 y redactado por el Ingeniero Industrial Antoni Roig Marí, colegiado número 392 por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales Superiores de las Illes Balears (COEIB).

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

Artículo 11. Modificaciones de las actividades.

1. La persona titular de una actividad está obligada a tramitar ante el órgano competente la modificación las condiciones que amparan los títulos habilitantes de acuerdo con lo que establece esta ley. Cuando la modificación suponga el ejercicio de una nueva actividad o la ampliación de actividades existentes, solo podrá llevar a cabo si estas actividades son compatibles con los usos permitidos por la normativa urbanística.

*A los efectos de esta ley, se entiende por condiciones que amparan los títulos habilitantes aquellas que encuentran reflejadas en el proyecto de actividades o derivan de la normativa que sea aplicable, **cu alteración llevará implícita la actualización del proyecto de la actividad (...).***

Cabe hacer costar que **cualquier modificación de la actividad musical**, como es el caso que nos ocupa, **deberá adaptarse y dar cumplimiento a la actual Ordenanza municipal reguladora del ruido y las vibraciones del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany** (Última modificación: BOIB núm. 137, 6 de agosto de 2020).

El PROYECTO DE ACTIVIDAD PERMANENTE MAYOR PARA LA REFORMA DE LA SALA DE FIESTAS "PRIVILEGE" en Urb. San Rafael, s/nº del T.M. de Sant Antoni de Portmany, visado con el número 153579/0003 de fecha 20/12/2023 y redactado por el Ingeniero Industrial Antonio Roig Madoz, colegiado número 392 por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales Superiores de Balears (COEIB) incluye el estudio acústico en su Anexo XXIV: Insonorización.

Una vez acabadas las obras y ejecutadas las instalaciones, el técnico o director competente debe emitir un certificado, que debe formar parte del certificado final de actividad, en su caso, que acredite que se cumple esta Ordenanza y la normativa sectorial aplicable de acuerdo con lo indicado en el artículo 43 de la Ordenanza, para actividades tipo 3.

DÉCIMA.- Respecto 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 de las medidas de integración paisajística y ambiental del apartado anterior, en los términos que constan 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.

En el proyecto de ejecución, el apartado 1.7 de la memoria recoge todas las medidas de integración paisajística y ambiental que se pretenden llevar a cabo en la totalidad de la finca, en función de sus características, según:

- La eliminación de los volúmenes en cubierta con forma piramidal
- Los nuevos huecos de fachada tendrán una proporción rectangular siendo estos más altos que anchos
- Las carpinterías serán metálicas forradas de madera
- El cambio de acabado de fachada a mampostería tradicional de piedra en el zócalo del edificio y de revoco de color blanco en el resto del edificio
- Las barandillas metálicas exteriores se forrarán de madera

También se indica en el apartado 1.4.2 de la memoria que:

Se incorporan mejoras de las condiciones estéticas de la fachada y para la mejora del aislamiento acústico del local, dentro de lo establecido en el artículo 149, 150, 151 del PGOU de Sant Antoni de Portmany cumpliendo con la integración paisajística, ambiental y estética de la actuación en el entorno.

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 su entorno 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 que cumpla con las características técnicas y los rendimientos exigidos en el Plan hidrológico vigente.

En este sentido, según se extrae del proyecto presentado, se plantea como solución a la vertido (ya que no disponer de redes de alcantarillado en el ámbito de la parcela donde se plantea la edificación) la sustitución de la fosa séptica actual por una estación depuradora de tipo oxidación total, compuesta por dos reactores horizontales de volumen 316,1 m³ cada uno, para un caudal de 300 m³/día, por lo que junto con la documentación de final de obra, se deberá aportar el certificado de instalación de la instalación de un sistema de depuración de aguas residuales sin acceso a la red de alcantarilla firmado por el técnico de las obras y el registro de entrada de la Declaración responsable ante los Recursos Hídricos.

UNDÉCIMA.- Afecciones y sectoriales

Primera.- Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA)

La parcela está afectada por las servidumbres aeronáuticas de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA). Según el *Decreto 584/21972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, y el Decreto 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 RGE número 2024-E-RC-1026, de fecha 08 de febrero

2024, escrito formulado por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea mediante el que se apoya la notificación en relación con el exp.: E23-5285 de autorización para la reforma del edificio y la instalación de la grúa torre, condicionada al cumplimiento de prescripciones.

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

En atención al MUIB (Mapa Uranístico de les Illes Balears), la finca se encuentra situada parcialmente en Área de Prevención de Riesgos de Incendios (Alto riesgo de Incendios) en su extremo No (136,86 m²), si bien es cierto que en el plano de la serie 4 (hoja 10) del PTI la parcela no se encuentra afectada.

Atendiendo a que la información publicada en el MUIB tiene carácter informativo y no supone necesidad de consultar la aprobada y publicada por el organismo competente se entiende por tanto que prevalece la documentación gráfica del PTI publicada.

A la vista de esta discrepancia respecto de posible afección APR parcial de la parcela, intere **solicitar de los Servicios Jurídicos que se pronuncien sobre innecesariedad de informe previo** de la administración competente en materia de medio ambiente.

No obstante, consta en el expediente informe relativo a la creación de franja de defensa de incendios forestales, con número 8814 de fecha 29/06/2023, del que se desprende que no se requiere informe técnico de la Dirección General con carácter previo a la actuación solicitada. La autorización caduca dentro de los seis meses de su expedición y en concreto autoriza la tala de 10 árboles de distinto porte y desbroce de matorrales.

Tercera.- Comissió d'Ordenació Turística del Consell Insular d'Eivissa

Para acogerse a las previsiones del art. 7 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, procede a los efectos administrativos turísticos y urbanísticos, solicitar el informe preceptivo a la administración turística.

Consta en el expediente, según registro RGE número 2023-E-RE-9143, de fecha 13 de noviembre de 2023, informe favorable de la Comisión de Ordenación Turística del Consell Insular de Ibiza (sesión celebrada el 09 de noviembre de 2023) al proyecto básico de reforma y modernización de acuerdo con la Ley 3/2022 de 15 junio de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears.

DUODÉCIMA.- Grúa torre.



De acuerdo al vigente PGOU, son actos sujetos a licencia la instalación de grúas-torre en l construcciones (art. 170) y la licencia para la instalación y utilización de grúas podrá solicitarse obtenerse conjuntamente con la de obras (art. 188).

Revisada la documentación aportada según RGE número 2023-E-RE-9700, de fecha 01 de diciemt de 2023 y que consta en el expediente, se comprueba que está está conformada por:

- Proyecto de instalación de Grúa Torre en Carrer Can Parent nº37; Pol. 19, Parc. 272, Sant Antoni de Portmany, suscrito por el ingeniero técnico industrial Javier Jiménez Zaf colegiado número 1.196 por Colegio Oficial de Peritos, Ingenieros Técnicos Industriales Grados Técnicos Industriales de Baleares (COETI), visado con el n.º 12231169-00, de fec 07 de diciembre de 2023.
- Certificado de montaje
- Póliza de seguro de RC
- Justificante del pago de la póliza

Procede hacer constar que la grúa-torre no podrá ponerse en funcionamiento hasta que no disponga del Justificante de puesta en servicio de montaje de grúa torre emitido por la UDIT cor consecuencia de la preceptiva comunicación de montaje de grúa torre, según procedimiento c código n.º 047.

CONCLUSIONES

PRIMERA. EL PROYECTO DE EJECUCIÓN PARA LA REFORMA DE SALA DE FIESTA/ PRIVILÈGE, ubicada en Can Parent (polígono 19, parcela 272), Sant Rafel de Sa Creu, del T.M. Sant Antoni de Portmany, redactado por el arquitecto Jordi Rodríguez-Carreño Villangómez, colegia número 337.056 por el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB), bajo la sociedad Estudio Vila 13 Arquitectura, S.L.P. colegiada con número 952.511, con número de visa 13/00061/2014, de fecha 17 de enero de 2024, cumple la normativa urbanística contemplando exclusión de los parámetros de planeamiento territorial, urbanísticos y turísticos que estrictamer impidan su ejecución de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7.1 de la ley 2/2020, de 15 de octubre

SEGUNDA. Se informa favorablemente el PROYECTO DE EJECUCIÓN PARA LA REFORMA I SALA DE FIESTAS PRIVILÈGE, ubicada en Can Parent (polígono 19, parcela 272), Sant Rafel de : Creu, del T.M. de Sant Antoni de Portmany, redactado por el arquitecto Jordi Rodríguez-Carre Villangómez, colegiado número 337.056 por el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Balear (COAIB), bajo la sociedad Estudio Vila 13 Arquitectura, S.L.P. colegiada con número 952.511, c número de visado 13/00061/2014, de fecha 17 de enero de 2024.



TERCERA. Se informa favorablemente el montaje de la grúa-torre contemplado en el Proyecto instalación de Grúa Torre en Carrer Can Parent n.º 37; Pol. 19, Parc. 272, de Sant Antoni de Portmany, suscrito por el ingeniero técnico industrial Javier Jiménez Zafra, colegiado número 1.1 por Colegio Oficial de Peritos, Ingenieros Técnicos Industriales y Grados Técnicos Industriales de las Illes Balears (COETI), visado con el n.º 12231169-00, de fecha 07 de diciembre de 2023, haciendo constar que la grúa-torre no podrá ponerse en funcionamiento hasta que no se disponga de Justificante de puesta en servicio de montaje emitido por la UDIT.

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: 2024-0009 Fecha: 08/07/2024

Cód. Validación: [REDACTED]
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 107 de 118

INFORME TECNICO

Expediente: 613/2024.

PROYECTO DE PISCINA EN LA AZOTEA DEL HOTEL STIC URBAN.

Emplazamiento: Calle San Antonio, 30. Sant Antoni de Portmany.

Fase Proyecto: **BÁSICO y EJECUCIÓN.**

A petición del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, TM de Ibiza, **José Antonio Aguiló Oliver**, Arquitecto Superior del *Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears*, delegación de Mallorca, nº de colegiado 287.938, realiza el siguiente **INFORME** de seguimiento del expediente de referencia:

DOCUMENTACIÓN APORTADA

- RGE 2024-E-RE-831, 31/01/2024.
- Notas registrales varias que constituyen la parcela hotelera (*). CONFORT PLAZA SA.
- Hoja de Estadística de construcción de edificios. 31/01/2024.
- "PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN DE PISCINA EN LA AZOTEA DEL HOTEL STIC URBAN", redactado por los arquitectos Amelia Molina Marí, Rafael Seguí Giner y Antonio Albadalejo Rodríguez. VISADO 30/01/2024-13/00137/24. PEM: 93.712,85 euros. Incluye EGR y ESS.

Expedientes relacionados:

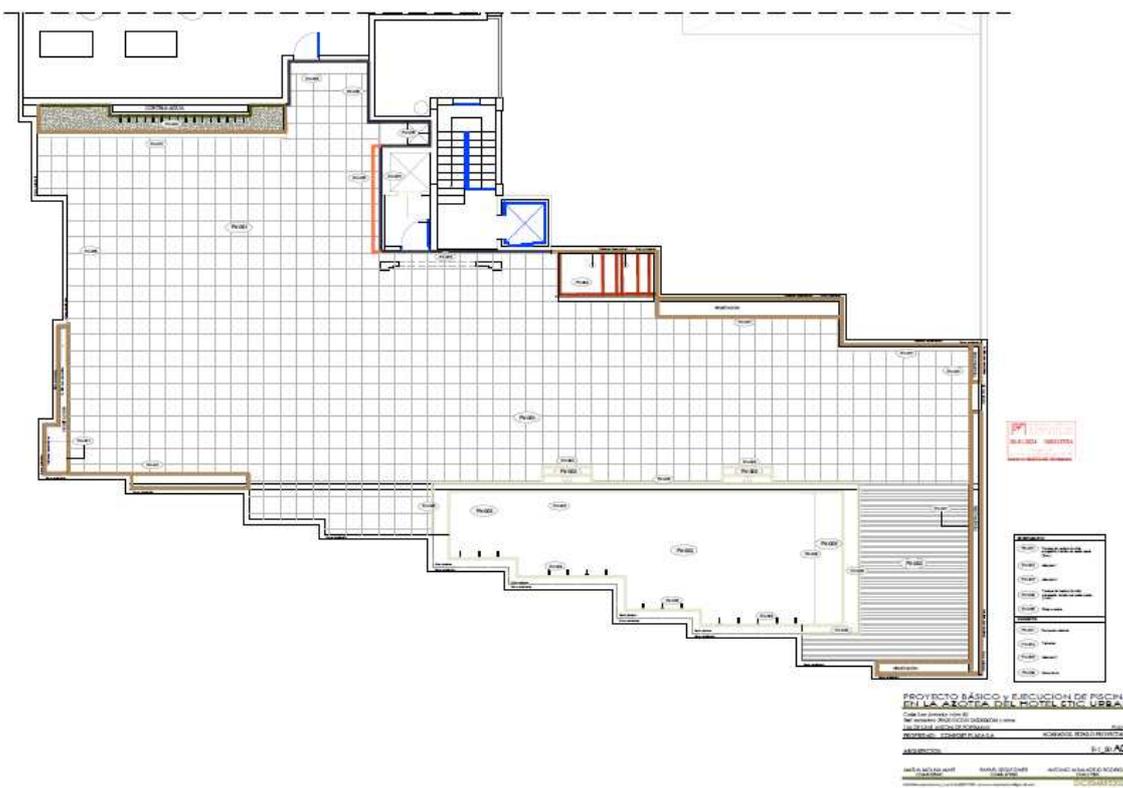
- 5120/2018. Reforma de Apartamentos Turísticos a Hotel de 4*. Licencia JGL 31/10/2019.
- 4100/2023. Final de obra municipal del expediente 5120/2018, incluidas MTO. Fecha 22/01/2024, firmado por la Regidora de Urbanismo.

(*) No se analizan las fincas registrales ya que fueron valoradas y aceptadas en el expediente anterior relacionado (5120/2018 Reforma del Hotel, concluido).

La representante de Confort Plaza SA es Ana María Marí Escandell, ya representada en los anteriores expedientes relacionados.

ANTECEDENTES / LEGALIDAD DE LA EDIFICACIÓN

La piscina propuesta se sitúa en la zona azul retranqueada, destinada a este uso en el anterior proyecto (expedientes 5120/2018 y 4100/2023), por lo que no se entiende una modificación substancial de la actividad y uso ya implantado anteriormente, de acuerdo a la nueva propuesta:



La superficie propuesta de la piscina es de 70,87m², con terraza 1 de 280,00m², terraza 2 de 60,95m², zona de duchas de 6,06m² y jardineras de 30,12m², área de actuación total de 448,00m². Superficie de lámina de agua de 56,65m².

Se deberá realizar, junto con la propuesta de piscina, intervención estructural en el edificio, de acuerdo a conclusión de informe / análisis previo realizado por ingeniería, condicionando/exigiendo los arquitectos, la obra a lo siguiente: “se realice y ejecute el empresillado metálico del Pilar P13, situado en planta Baja y de altura 4,70m, según un Documento de Memoria de Cálculo, que defina la sección y forma de los perfiles metálicos que conforman el empresillado del pilar 13”.

La zona es Intensiva A del suelo urbano de Sant Antoni, si bien no se entiende necesario la comprobación de los parámetros urbanísticos, ya que no se propone su modificación, y confirmada la posibilidad de ejecución de este tipo

de instalaciones de acuerdo al artículo 78, *Construcciones permitidas por encima de la altura máxima*, último párrafo, del PGOU de Sant Antoni:

“En el cas d'establiments turístics, no situats íntegrament dins de l'àmbit d'un BIC, s'admetran les piscines, jacuzzis i el recinte de la maquinària, sempre que la seva altura no superi la màxima permesa per als murs i baranes de tancament de les cobertes planes, així com l'ús d'aquestes terrasses com a solàrium. Aquestes instal·lacions han de formar part dels serveis destinats només a les persones allotjades. Aquesta norma també serà aplicable a les edificacions residencials, en tipologia unifamiliar aïllada, aparellades o adossades”.

Actividad

Los cambios no se consideran substanciales como para tener que solicitar una nueva tramitación o modificación de la actividad, ya que no afectan a la funcionalidad y distribución del establecimiento. Se trata de cambios para la mejora y modernización del establecimiento.

Si bien, dado que no se aporta proyecto de actividad ni referencia a su innecesariedad, se considera que, en comprobación de sus competencias, es conveniente que, previo al otorgamiento de la licencia, el ingeniero municipal analice el documento para valorar la sustancialidad de la Modificación y la necesidad de presentar documentación necesaria, si es el caso, al respecto de la propuesta en cubierta, teniendo en cuenta las pre-existencias (Anexo del CFO –expediente 4100/2023-, visado 01/12/2023, 13/01922/2023).

CONCLUSIÓN

Por tanto, por todo lo anterior, se considera que se pueden **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el proyecto, de acuerdo a lo siguiente:

Naturaleza urbanística del suelo: Suelo urbano. Zona Intensiva A.

Finalidad de la actuación: Piscina en azotea de establecimiento turístico existente / modernización.

Altura permitida: Existente.

Edificabilidad permitida: Existente.

Ocupación permitida: Existente.

Presupuesto PEM: 93.712,85 euros.

Documentos que se informan favorablemente

“PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN DE PISCINA EN LA AZOTEA DEL HOTEL STIC URBAN”, redactado por los arquitectos Amelia Molina Marí, Rafael Seguí Giner y Antonio Albadalejo Rodríguez. VISADO 30/01/2024-13/00137/24. PEM: 93.712,85 euros.

Condiciones específicas para la concesión de la licencia

1. La ejecución del proyecto de piscina queda condicionado a la condición de refuerzo estructural previsto en el proyecto técnico: “se realice y ejecute el empresillado metálico del Pilar P13, situado en planta Baja y de altura 4,70m, según un Documento de Memoria de Cálculo, que defina la sección y forma de los perfiles metálicos que conforman el empresillado del pilar 13”.
2. La ejecución del proyecto no puede suponer, en ningún caso, superar la altura máxima y total del edificio actual, ni la modificación de ningún otro de sus parámetros urbanísticos.
3. De acuerdo al artículo 78 del PGOU de Sant Antoni, la nueva piscina en cubierta sólo puede destinarse a las personas alojadas en el establecimiento.
4. La modificación de cualquier de los parámetros del proyecto está sujeta a una nueva licencia municipal previa.
5. Toda licencia de obra se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.
6. La ocupación de la vía pública tendrá que ser autorizada de manera independiente a la licencia de obras de la edificación.
7. No es podrá otorgar el certificado final de obra de la edificación si no se han ejecutado las demoliciones previstas en el proyecto.
8. Antes de iniciar las obras, se ha de presentar nombramiento de la empresa constructora y copia de la declaración censal de inicio de actividad, del IAE o del documento de calificación empresarial.
9. Antes de iniciar las obras, se ha de presentar nombramiento VISADO del arquitecto (director de la obra).

10. Antes de iniciar las obras, se ha de presentar nombramiento VISADO del arquitecto técnico o aparejador (director de la obra y director de ejecución de la obra).
11. Para la correcta gestión de residuos, los poseedores de estos deberán separarlos y almacenarlos en obra en contenedores diferentes, según sean o no recuperables y según sean o no peligrosos, así como entregarlos a un gestor autorizado, para su tratamiento y/o eliminación. Previo al final de obras municipal se deberá presentar relación detallada de los residuos generados (incluyendo Tipos, Código de la Lista Europea de Residuos, Cantidad y Destino) así como justificante de entrega realizado por gestores autorizados de los diferentes residuos.
12. Se preverán tomas subterráneas para todos los servicios existentes o previstos dentro y en frente de parcela.
13. Conjuntamente con la presentación del Final de obra, deberá presentarse actualización del presupuesto de ejecución material de acuerdo a las obras y precios realmente ejecutados, con certificación final y última firmada por los agentes intervinientes de la edificación (promotor, arquitecto, aparejador y constructor).

NOTA TRAMITACIÓN MUNICIPAL PREVIO OTORGAMIENTO LICENCIA MTO:

Si bien, inicialmente, los cambios no se han considerado sustanciales respecto a las pre-existencias (ver Anexo del CFO –expediente 4100/2023-, visado 01/12/2023, 13/01922/2023), se considera necesario que, previo al otorgamiento de la licencia, el ingeniero municipal analice el documento para valorar la sustancialidad de la modificación propuesta y la necesidad de presentar documentación necesaria, si es el caso, al respecto de la actividad y la propuesta en cubierta del proyecto.

Firma telemática, el técnico asesor municipal.



Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente: 613/2024
Procedimiento: Licencia Urbanística en suelo urbano (que requiera proyecto técnico)
Asunto: Construcción de piscina en azotea en Hotel Stic
Actividad: Emisión de informe técnico respecto de la actividad vinculada a la obra
Emplazamiento: Carrer de Sant Antoni, 30, Sant Antoni de Portmany, 07820

A petición del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, el técnico competente realiza el siguiente **INFORME** respecto de la actividad del expediente de referencia:

ANTECEDENTES

Primero. Respecto de la documentación que conforma el expediente.

Mediante registro de entrada 2024-E-RE-831 de fecha 31/01/2024, se aporta la siguiente documentación por D^a. [REDACTED], con D.N.I.: [REDACTED], en representación de CONFORT PLAZA S.A., con C.I.F.: A07082993:

- Notas registrales varias que constituyen la parcela hotelera (*) CONFORT PLAZA S.A.
- Hoja de Estadística de construcción de edificios. 31/01/2024.
- "PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN DE PISCINA EN LA AZOTEA DEL HOTEL STIC URBAN", redactado por los arquitectos Amelia Molina Marí, Rafael Seguí Giner y Antonio Albadalejo Rodríguez. VISADO 30/01/2024-13/00137/24. PEM: 93.712,85 euros. Incluye EGR y ESS.

En fecha 12/02/2024 y mediante registro de entrada 2024-E-RE-1178, se aporta la siguiente documentación por D^a. [REDACTED], con D.N.I.: [REDACTED], en representación de CONFORT PLAZA S.A., con C.I.F.: A07082993:

- Proyecto de 'MODIFICACIÓN IMPORTANTE DE LA ACTIVIDAD PERMANENTE MAYOR DEL HOTEL STIC URBAN', redactado por D. José Luis Prats Marí, firmado en fecha 7/02/2024 y con número de visado 12240108-00 de fecha 07/02/2024, por el Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Baleares.

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

La actividad se tramita como procedimiento único en el **expediente 613/2024 de Licencia Urbanística** atendiendo a lo que dispone el artículo 15 de la Ley 7/2013:

"Artículo 15. Vinculación obras-actividades en las actividades permanentes.

*1. Cuando la edificación de un inmueble se destine específicamente a una o varias actividades con unas características determinadas y uno o varios usos específicos, **la obra y la actividad deben tramitarse en un único procedimiento** para adecuarlas a los niveles de seguridad, salubridad y medio ambiente adecuados, y para garantizar el cumplimiento de la normativa*



urbanística. Este procedimiento puede constar de proyectos integrados o de proyecto de actividad y proyecto de obra debidamente coordinados, garantizando el cumplimiento de la normativa de actividades y urbanística...”

Constan los siguientes expedientes relacionados:

- **5120/2018**. Reforma de Apartamentos Turísticos a Hotel de 4*. Licencia concedida en Junta de Gobierno Local de fecha 31/10/2019.
- **4100/2023**. Final de obra municipal del expediente 5120/2018, incluidas Modificaciones en el Transcurso de las Obras, de fecha 22/01/2024, firmado por la Regidora de Urbanismo.

Tercero.- Respetto del presupuesto.

El presupuesto de las instalaciones de la modificación de la actividad *hotelera* a desarrollar queda definido en el Proyecto de modificación actividad permanente mayor presentado.

El presupuesto de ejecución material de la modificación de la actividad hotelera asciende a la cantidad de cuarenta mil setecientos cuarenta y cuatro euros con cuarenta y siete céntimos (40.744,47 €).

CONSIDERACIONES TÉCNICAS

Primero.- Respetto de la tramitación del expediente:

El expediente se inició en fecha de 31/01/2024 con la presentación de la solicitud de licencia urbanística con proyecto básico y de ejecución y como consecuencia de la tramitación y continuación del expediente, en fecha de 07/02/2024 se emite por los SSTT municipales, informe favorable al proyecto básico y de ejecución.

Segundo.- Respetto de la normativa de tramitación:

La modificación de la actividad objeto del presente informe queda sometida a la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, la cual regula el régimen jurídico y el procedimiento de intervención administrativa de las obras, la instalación, la apertura y el ejercicio de actividades, tanto de titularidad pública como privada, así como las condiciones de los establecimientos que acojan estas actividades.

El Decreto Ley 8/2020, de 13 de mayo, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19, modificó el procedimiento para la instalación, inicio y ejercicio de las actividades en las Illes Balears.

En concreto, **se suprimió la necesidad de obtener permiso de instalación**, limitándose a

requerir la obtención del título urbanístico correspondiente en función del tipo de actuación pretendida (Licencia Urbanística, Comunicación previa, en la actualidad Declaración Responsable).

Aunque el referido Decreto Ley 8/2020, de 13 de mayo, fue derogado posteriormente por el Decreto Ley 14/2020, de 9 de diciembre, de medidas urgentes en determinados sectores de actividad administrativa, la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19 (en vigor desde el 20/10/2020) incluye las modificaciones en la tramitación de actividades que contemplaba el Decreto Ley 8/2020, permaneciendo la **no necesidad de obtención del permiso de instalación**.

Tercero.- Respetto de la documentación técnica:

La Ley 7/2013, en su artículo 4 define el proyecto preliminar de actividades como la *documentación técnica que acompaña al proyecto básico de edificación y en la que se definen las características que, si no se tienen en cuenta en el estadio del proyecto básico de edificación, pueden provocar una situación de imposibilidad material de llevar a cabo la actividad que se pretende desarrollar*.

La misma Ley, en su artículo 37 relativo a la documentación técnica indica que: *para realizar las instalaciones necesarias para una actividad mayor o menor, el promotor debe presentar 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 un proyecto preliminar de actividades de acuerdo con el anexo II de esta ley o integrar el contenido de este en el proyecto de obras. Potestativamente puede presentar el proyecto de actividades completo en la fase de la solicitud de licencia o con el proyecto de ejecución de obras*.

En la documentación adjunta al expediente 613/2024, se presenta el Proyecto modificación de la actividad hotelera, firmado digitalmente por D. José Luis Prats Marí en fecha 07/02/2024 y con número de visado 12240108-00 de fecha 07/02/2024, así como la ficha resumen de las características de la actividad. En ambos documentos se justifica la necesidad de realizar obras según el Art. 2 de la Ley 38/1999 (LOE).

Cuarto.- Respetto de la compatibilidad del uso según la normativa urbanística:

El artículo 40 de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, establece que:

“Una vez comprobado, de acuerdo con los informes técnicos municipales, que el uso es compatible con la normativa urbanística, el expediente se someterá a un periodo de

información pública respecto de la actividad, la obra y la evaluación de impacto ambiental por un plazo de diez días, que cuando requiera evaluación de impacto ambiental será de treinta días, para que las personas físicas o jurídicas, las asociaciones, las entidades vecinales y las que estén interesadas, formule las observaciones que consideren pertinentes. La apertura del periodo de información pública se anunciará en la página web de la administración competente”.

El apartado 5 del Título I del Anexo II de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, establece que:

“El proyecto de actividades comprobará si la ubicación de la actividad es la idónea en referencia a la normativa urbanística, autorizaciones previas o de carácter técnico. Realizará una descripción detallada de la funcionalidad de la actividad y de sus necesidades e identificará la normativa a aplicar y las autorizaciones sectoriales necesarias e identificará y evaluará los riesgos que pueden ser molestos, nocivos, insalubres o peligrosos, o causen perjuicio al medio ambiente, proponiendo medidas correctoras valoradas técnica y económicamente que impliquen la realización de obra, instalaciones o que afecten al comportamiento organizativo, donde se determinará una tipología, una distribución y las necesidades básicas de la obra y la instalación, coordinándolo todo con las materias sectoriales”.

Se observa que se pretende modificar la actividad hotelera, sin alterar su Uso principal, en parcela clasificada como Urbano y calificada como:

- a) Según el Plan Territorial Insular d'Eivissa i Formentera (PTI), Área de desarrollo urbano.
- b) Según el Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany (P.G.O.U.), Zona Intensiva A.

El artículo 230 del P.G.O.U., establece que:

“Artículo 230.- Régimen de usos permitidos. Zona: INTENSIVA A y B.

Usos pormenorizados.

- Hotelero: Grupos 1, 2, 3; Tamaños todos; situación 1,2,3,4.

[...]”

Por todo ello, la modificación de la actividad solicitada no modifica el uso de actividad actual (Hotelero), y por lo tanto es compatible con la normativa urbanística.

CONCLUSIONES:

Primera. La entrada en vigor del Decreto Ley 8/2020, de 13 de mayo, suprimió la necesidad de obtener permiso de instalación, limitándose a requerir la obtención del título urbanístico correspondiente en función del tipo de actuación pretendida (Licencia Urbanística, Comunicación previa, en la actualidad Declaración Responsable).

la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la

actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19 (en vigor desde el 20/10/2020) incluye las modificaciones en la tramitación de actividades que contemplaba el Decreto Ley 8/2020, permaneciendo la **no necesidad de obtención del permiso de instalación.**

Segunda. Atendiendo a lo dispuesto en el art. 39 de la Ley 7/2013, Cuando sea necesario obtener la correspondiente licencia urbanística, el promotor de la instalación puede optar entre presentar un proyecto preliminar de actividades de acuerdo con el anexo II de esta ley o integrar el contenido de este en el proyecto de obras. Potestativamente puede presentar el proyecto de actividades completo en la fase de la solicitud de licencia o con el proyecto de ejecución de obras. **Consta presentado el proyecto de modificación de la actividad completo en la fase de solicitud de licencia urbanística e informe del proyecto básico y de ejecución, según consta en el expediente municipal 613/2024.**

Tercera. En el caso en el que se realicen modificaciones durante el transcurso de las obras que afecten a la actividad permanente menor, **se deberá presentar el proyecto de actividades completo junto con la presentación del proyecto modificado de ejecución de obras**, en el que se contemplen las modificaciones realizadas.

Cuarta. Para finalizar la modificación de la actividad se deberá presentar la **Declaración responsable de modificación de la actividad permanente mayor, junto con el certificado técnico**, una vez finalizadas las obras, acompañada de la documentación exigida por el Art. 44 de la Ley 7/2013, *Modificación de las actividades.*

Quinta. En referencia a la modificación de la actividad hotelera, que no afecta al uso actual de "Hotel", el técnico que suscribe considera que se trata de una actuación **PERMITIDA** al considerarse que la zona en la que se desea implantar la actividad (Zona Intensiva A), cumple con los requisitos estipulados en el Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany (P.G.O.U.) en lo referente a usos pormenorizados.

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

Se deja constar a los efectos oportunos.
Sant Antoni de Portmany